

VUOSIKERTOMUS
2018





10
HYVÄN HOIVAIN
VUOSI

SISÄLTÖ

SUOMEN HOIVATILAT VUONNA 2018

Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Avainluvut 2018	6
Liiketoiminta ja strategia.....	8
Miksi Hoivatilat?.....	9
Uusia liiketoiminta-avauksia.....	12
Kasvun vuosikymmen	16
Toimintaympäristö ja trendit.....	18
Luomme parempaa yhteiskuntaa	19
Henkilöstö.....	20
Caset	
Domino-koulu	22
Tiedepäiväkoti Välke.....	24
Tilaelementtipäiväkoti.....	25
Toiveiden kortteli.....	26

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ TILIKAUDELTA 1.1.–31.12.2018

Johdanto	30
Hallinnointia koskevat kuvaukset.....	30
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet	38
Muut annettavat tiedot.....	40

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

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

10 vuotta UUDISTAJANA

Hoivatiilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus. Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa yhdessä kumppaneidemme kanssa. Haluamme mahdollistaa omistamissamme palvelukiinteistöissä toimiville asiakkaillemme hyvän palvelutoiminnan puitteet ja ylivertaisen asiakaskokemuksen. Julkisenä yhtiönä meillä on tärkeää vastuulliset toimintatavat ja luotettavuus sopi-muskumppanina. Nämä periaatteet kumpuavat yrityksen arvomaailmasta.

Kasvua talouden tunnusluvuissa

Hoivatilat on kasvuyritys. Nuori yhtiömme vietti joulukuussa 10-vuotisjuhlia valoisisa merkeissä. Vahvan kehittämistyön ohella kaikki keskeiset tunnusluvut kasvoivat voimakkaasti: liikevaihdon kasvu oli lähes 40 %, sijoituskiinteistöjen arvo nousi noin 41 % ja kauden tulos kasvoi 45 %. Myös omistajille tärkeä oman pääoman tuotto -tunnusluku oli erinomainen 25,4 %. Toimialalle poikkeuksellisen vahvoja tunnuslukuja ovat myös kiinteistöjen 100 % vuokrausaste ja vuokrasopimusten 14,9 vuoden keskimaturiteetti. Toitetimme vuoden aikana 36 hoivan ja varhaiskasvatuksen tilahanketta Suomen kasvualueilla. Oma henkilöstömme ja yhteistyöverkostomme kasvoivat. Palvelimme pitkäaikaisia kumppaneitamme ja solmimme uusia asiakassuhteita.

Hoivatiilojen liiketoimintamalli rakentuu vahvan hankekehitystyön, rakennuttamisen, rahoittamisen ja omistamisen pohjalta. Tämä toimintamalli vaatii merkittäviä pääomia ja talouden huolellista johtamista. Uutena rahoitusratkaisuna Hoivatilat sopi huhtikuussa 2018 Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoitukselta, josta allekirjoitettiin tuolloin ensimmäinen 30 miljoonan euron laina. EIP:n kanssa sovittu rahoitus yhdessä muun pankkirahoituksen kanssa mahdollistaa noin 100 miljoonan euron arvoisen investointikannan toteuttamisen.

Kasvua liiketoiminta-avauksin

Vuoden 2018 aikana teimme useita merkittäviä liiketoiminta-avauksia: perustimme tytäryhtiön Ruotsiin, toimimme markkinoille tehdasvalmisteiset, siirtokelpoiset palvelukiinteistöt, käynnistimme ensimmäisen kouluhankkeen ja lanseerasimme Toiveiden kortteli -konseptin. Myös hoivatilojen toteutusmallit uudistuvat. Yhä useammin vaikkapa

vanhusten palveluasunnot toteutetaan kerrostaloon, jossa on samassa talossa monen tasoista asumista ja hoivaa. Hoivatilat on ollut jo vuosien ajan vahva toimija sivistys- ja sote-kiinteistöjen toteuttajana. Olemme toteuttaneet tai käynnistäneet yhteensä noin 180 vuokrakiinteistö-hanketta eri kohderyhmille noin 60 kunnan alueella.

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

Kasvua myös tulevaisuudessa

Joulukuussa 2018 Hoivatiilojen hallitus julkisti taloudelliset tavoitteet strategiakaudelle 2019–2021. Tavoitteet viestivät siitä, että Hoivatiilojen vahva kasvu jatkuu tulevaisuudessaakin. Keskeiset tavoitteet on kiteytetty seuraavasti:

- Liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 %
- Operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 30 %.

Hoivatiilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa 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 sitoutunutta ja joustavaa henkilöstöä ja hallitusta, asiakkaitamme sekä laajaa kumppaneiden ja omistajiemme verkostoa. Yhdessä luomme parempaa yhteiskuntaa.

Jussi Karjula

toimitusjohtaja

 @KarjulaJussi

"10-vuotias Hoivatilat on nuori uudistaja. Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä."



AVAINLUVUT

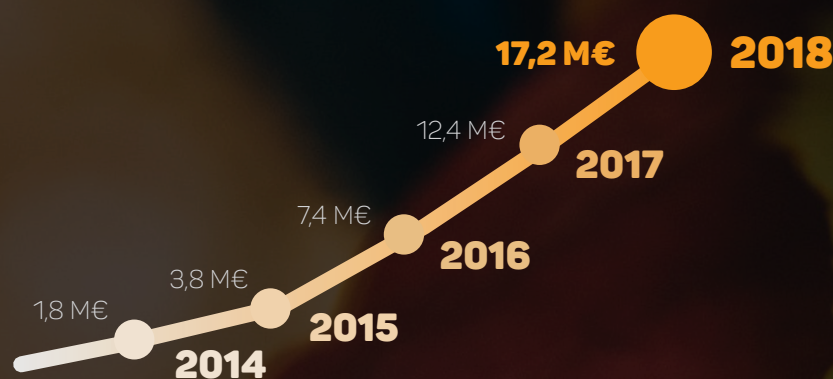
31.12.2018

PERUSTETTU

2008

LISTAUTUNUT NASDAQ
HELSINKI OY:N PÖRSSILISTALLE

1.3.2017



LIIKEVAIHTO

17,2 M€

VUOKRAUSASTE

100 %

VUOKRASOPIMUSTEN
KESKIMATURITEETTI

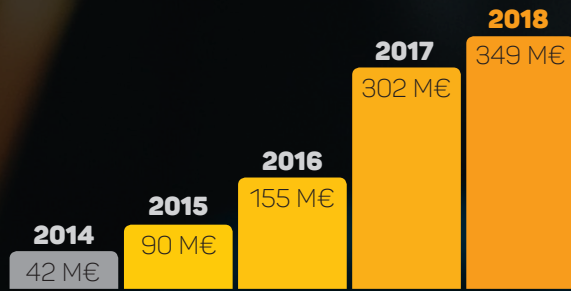
14,9 vuotta

VALMIIDEN KIINTEISTÖJEN IKÄ

2,0 vuotta

SOPIMUSKANNAN ARVO

427 M€



KIINTEISTÖJEN ARVO

349 M€

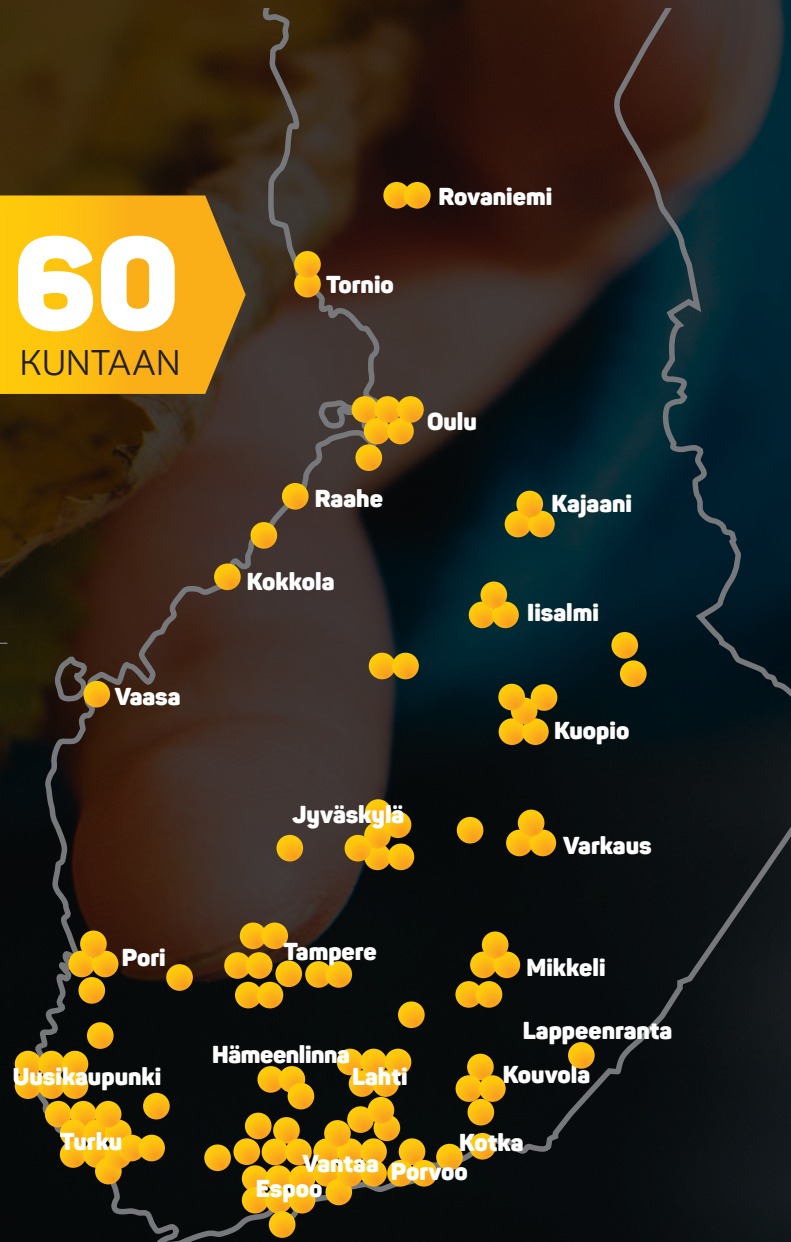


180
HANKETTA

60
KUNTAAN

OPERATIIVINEN TULOS

7,7 M€



Liiketoiminta ja strategia

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

Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen tilojen tuottamiseen, vuokraamiseen ja omistamiseen erikoistunut palveluyritys. Toimintatapamme on ainutlaatuinen. Kunnille olemme kokonaisvaltainen palvelukumppani. Yrityksille olemme partneri, joka huolehtii kiinteistöihankkeen aina 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 60 suomalaisen kunnan kanssa ja toteuttaneet tai käynnistäneet noin 180 vuokrakiinteistöihanketta ympäri Suomea. Vuonna 2018 perustimme tytäryhtiön Ruotsiin ja näin ollen toimimme jatkossa myös ruotsalaisten kuntien ja palveluyritysten kumppanina.

Palvelukokemus liiketoiminnan keskiössä

Hoivatilojen toimintaa ohjaavat yhtiön arvot: asiakkaan auttaminen, arvon luominen asiakkaille, omistajille ja yhteiskunnalle, nopeus ja suoraviivaisuus sekä rohkeus.

Hoivatilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus. Mahdollistamme 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.

Hoivatilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus.

Tarjoamme hoivan tiloja palveluna. Kehitämme nykyisiä ja uusia palvelukonsepteja jatkuvasti. Asiakaslähtöinen ja osallistava suunnittelu, aluekehitys, laadukas rakennuttaminen, käyttäjäkokemuksen kehittäminen, elinkaariomistajuus, ekologisuus ja ympäristövastuu ovat liiketoimintamme kehittämisen tärkeimmät painopistealueet. Lisäksi haemme kasvua myös kansainvälisesti.

Hoivatilat on kasvuyhtiö

Joulukuussa 2018 Hoivatilojen hallitus julkisti taloudelliset tavoitteet strategiakaudelle 2019–2021. Tavoitteet viestivät siitä, että Hoivatilojen vahva kasvu jatkuu tulevaisuudessaakin. Keskeiset tavoitteet on kiteytetty seuraavasti:

- Liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 %
- Operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 30 %.

Tavoitteen mukaisen kasvun tulee olla vastuullista, hallittua ja kannattavaa. Yhtiö haluaa olla omistajilleen hyvää tuottoa tarjoava sijoituskohde osakkeen arvonnousun ja osingonmaksun kautta. Toiminnan tulee olla paitsi kannattavaa, myös jatkuvaa. Toiminnan tehokkuus ja kiinteistöjen korkea, 100-prosenttinen vuokrausaste ovat tärkeitä kannattavan liiketoiminnan peruseriaatteita.

Miksi Hoivatilat?

Liiketoimintamallimme on ainutlaatuinen. Lähdimme kymmenen vuotta sitten edelläkävijänä tarjoamaan kunnille ja hoivayrityksille tapaa järjestää palvelut tai harjoittaa liiketoimintaa investoimatta itse kiinteistöön. Malli on osoittautunut toimivaksi.

1

Investointivapaa

2

Avaimet käteen yhdellä sopimuksella

3

Muunneltavat tilat ja osallistava suunnittelu

4

Hoivatilat tuntee hoivatiilojen erityisvaatimukset

Rakennutamme, rahoitamme, omistamme ja vuokraamme

Hoivatiilojen tuoteportfolio koostuu eri tyyppisistä hoivan ja kasvatuksen kiinteistöistä. Jatkamme tuotekehitystä asiakasymmärrys keskiössä.



PÄIVÄKODIT

Päiväkotikiinteistöjen rakennuttaminen on kasvumme kivijalka. Olemme rakennuttaneet yli 100 päiväkotia ympäri Suomea. Vuonna 2018 toimimme markkinoille siirtokelpoisen tilaelementti-päiväkodin.



HOIVAKODIT

Vanhusten hoivakodit ja palvelutalot niin yksityiselle kuin julkiselle sektorille ovat liiketoimintamme tiukkaa ydintä ja osaamista, noin 60 kohteen kokeimuksella.



PALVELUKORTTELIT

Lanseerasimme syksyllä 2018 osallistavan palvelukorttelikonseptin, Toiveiden kortteliin. Toiveiden kortteli-hankkeet ovat käynnistyneet ja valmistuvat 2020 Tuusulaan ja 2021 Lohjalle.



KOULUT

Muuntojoustava, modulaarinen Domino-koulu konseptoitin keväällä 2018. Ensimmäinen Domino-hanke rakentuu parhaillaan Siilinjärvelle.



MUUT ERITYISKIINTEISTÖT

Kolmannen sektorin ja yleishyödyllisten yhteisöjen toimintamalli mahdollistaa harvoin kiinteistöjen omistamisen. Vuonna 2018 teimme avaukset myös lasten- ja turvakotien rakennuttamiseen.

MEGATRENDIT

- Kaupungistuminen
- Väestön ikääntyminen
- Julkisen sektorin talouden haasteet
- Asiakkaan valinnanvapaus
- Ekologisuus
- Teknologinen kehitys, tekoäly ja digitalisaatio
- Terveellisyys

Kyky luoda uutta

VISI

Luomme yhä parempia asiakaskokemuksia asiakkaillemme ja sote-kiinteistöjen toteuttamiseksi.

KUMPPANUUSAJATTELU

- Asiakkaat
- Työkaverit
- Rakennuttamisen kumppanit
- Omistajat
- Muu verkosto

KEHITYSOHJELMAT

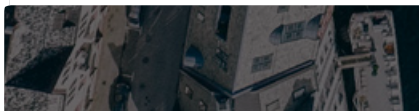
- Digitaalinen Hoivatilat
- Kansainvälinen Hoivatilat
- Uudet palvelukonseptit
- Maanhankinta ja aluekehitys
- Käyttäjäkokemuksen kehittäminen

PERUSTOIMINNAT

Luomme perustamamme yhteiskunta- ja ympäristöystävällisiä kumppanuuksia kansainvälisillä markkinoilla.

MENESTYKSEN PILARIT

Asiakaslähtöinen konsepti



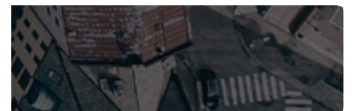
Kasvualueiden palveluiden ratkaisija

MENESTYKSEN PILARIT

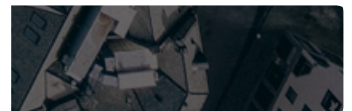
Ekosysteemi – osaava henkilöstö ja verkosto



Keskittyminen sivistys- ja sote-segmenttiin



Elinkaariomistajuus ja laadukas kiinteistösalkku



Kyky luoda uutta

Kyky luoda uutta

ARVOT



Autamme asiakasta



Luomme arvoa

Suomen Hoivatilat Oyj 2018-2021

KASVUN RATKAISIJA

SIO

livertaisen
kemuksen
me sivistys-
nteistöjen
tajana.

EHTÄVÄ

parempaa
a ja palvelu-
ä yhdessä
eidemme
ssa.



Olemme nopeita
ja suoraviivaisia



Olemme
rohkeita

UUSIA liiketoiminta-avauksia

Vuosi 2018 oli Hoivatiloille toiminnan vuosi. Yhtiön organisaatio kasvoi ja vahvistui, yritys teki useita uusia liiketoimintaa laajentavia avauksia ja kasvatti merkittävästi keskeisiä tunnuslukujaan.

Hoivatilojen liiketoiminta laajeni vuoden aikana monella tavalla. Yritys käynnisti kiinteistöhankeita uusille kohderyhmille, toteutti uudenlaisia kiinteistötyyppejä sekä perusti tytäryhtiön Ruotsiin ja käynnisti toiminnan siellä.

Vuosi oli kaikilla keskeisillä mittareilla vahvan kasvun vuosi. Sekä taseen tunnuslukujen että myynnin mittareilla Hoivatilat rikkoi aiemmat ennätykset. 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 kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana.

Hoivatilat on keskeisesti mukana ratkomassa ikääntyvän Suomen ja Ruotsinkin hoivapalveluiden ja -asumisen tulevaisuutta. Perinteisten hoivakotiratkaisujen rinnalle yritys lanseerasi syksyllä Toiveiden kortteli -konseptin. Uusi konsepti edustaa kaupunkisuunnittelun tulevaisuutta. Lähtökohtana on kohderyhmien tarpeiden kuunteleminen ja osallistava suunnittelu. Kun suunnitteluun osallistetaan kaupunkien päättäjät, alueen asukkaat ja eri toimijat, pystytään arjen kokemuksiä parantamaan ja mahdollistetaan kaupungin kehittyminen.

Hoivatilat on mukana sekä Tuusulan vuoden 2020 että Lohjan vuoden 2021 asuntomessuilla, joihin on tulossa Toi-



veiden kortteli -konseptin mukaiset palvelukorttelit. Tuusulan korttelin rakentaminen alkaa alkuvuodesta 2019, joten suunnitelmat ovat jo pitkällä. Kortteliin on tulossa lasten päiväkoti, vanhusten palveluasuntoja sekä senioriasumista ja yhteisöllisiä, alueen asukkaita palvelevia sisätiloja ja ulkoalueita.

Kiinteistökin ikääntyvät – uudenlaisia, kestäviä ratkaisuja

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. Yh-

tiöllä on oma Terve Rakennus -konsepti, jota noudatetaan kaikissa kiinteistöprojekteissa. Digitalisaatio ja IoT mahdollistavat uudenlaiset seurantamenetelmät sekä sisäilmaan että kiinteistön rakenteisiin. Näillä alueilla Hoivatilat toimii uuden soveltajana toimialallaan etulinjassa.

Kiinteistöprojektoissa suunnittelussa ja toteutuksessa kannattavana ajatuksena on elinkaariomistajuus ja vastuullinen rakennuttaminen. Se tarkoittaa tilojen turvallisuutta, terveellisyttä ja muunneltavuutta sekä uusiutuvien energiamuotojen suosimista tilojen lämmitysratkaisuissa. Esimerkkinä tästä Hoivatilat on toteuttanut useita hirsirakenteisia päiväkotia. Uutena avauksena yhtiö toi vuoden aikana markkinoille tehdasolosuhteissa rakennettavat, siirtokelpoiset ja muunneltavat tilaelementtirakennukset. Ensimmäinen siirtokelpoinen päiväkotiprojekti valmistui joulukuussa Raahen. Yhtiön ensimmäisen vuokratulon rakennuttaminen käynnistyi syksyllä 2018 Siilinjärvelle.

Kiinteistöhankeiden suunnittelussa ja toteutuksessa kantavana ajatuksena on elinkaariomistajuus ja vastuullinen rakennuttaminen.

Strategista kumppanuutta ja keskittymistä

Hoivatilojen liiketoiminta perustuu tiiviisiin asiakassuhteisiin, asiakkaiden liiketoiminnan ymmärtämiseen ja hyvään käyttäjäkokemukseen. Yhtiö on hoiva- ja päivähoitoalan yrityksille sekä kunnille kasvun ratkaisija. Hoivatilat tukee nopealla ja suoraviivaisella toimintamallillaan kasvuhakuisia kumppaneita kasvussa. Vuoden 2018 aikana toteutettiin lähes 40 kiinteistöhankeita. Asiakaskunta on hajautunut niin, että Hoivatiloilla on yli 30 vuokralaista. Kolmen suurimman asiakkaan osuus vuokrasopimuskannasta on yhteensä 54 %.

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. Tunnettu kuntien tarpeet ja tarjoamme kilpailukykyisen tavan tuottaa laadukkaat ja nykyaikaiset palvelukiinteistöt ilman kunnan omia investointeja.

Syksyllä 2018 Hoivatilat laajensi toimintaansa Ruotsin markkinoille perustamalla tytäryhtiön Hoivatilat AB:n. Majoittajana aloitti syyskuun alussa Maria Frid, jolla on pitkä kokemus kiinteistöliiketoiminnasta ja hoivasektorilta. Yhtiön toimintatilat sijaitsevat Tukholmassa.

Hoivatilat on jakanut kiinteistötyypit neljään ryhmään. Kappalemääräisesti eniten tehdään lasten päiväkotia. Toinen ryhmä on hoivakodit vanhuksille, vammaisille ja muille erityisryhmille. Vuoden aikana käynnistettiin ensimmäiset turvakoti- ja lastenkotihankkeet. Näiden lisäksi Hoivatilat toteuttaa palvelukortteli- ja koulutiloja.

Fokus operatiivisessa tehokkuudessa

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

Yhtiö toimii tehokkaalla omalla organisaatiolla ja tukeutuu sen lisäksi laajaan yhteistyöverkostoon suunnittelussa, valvonnassa ja rakentamisessa. Hoivatilat laatii pitkät vuokrasopimukset (tyypillisesti 15–20 vuotta), rakennuttaa pitkälle varustellut erityiskiinteistöt ja jää kiinteistöjen pitkäaikaiseksi omistajaksi. Yhtiö hyödyntää digitalisaatiota noin 150 kiinteistön verkoston ohjauksessa. Kiinteistöjohtolla on näkyvä 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 muodostuvat yhtiön liikevaihto ja operatiivinen tulos. Toinen osa tuottojen muodostumista on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, jotka rakentuvat kahdesta osasta: oma kiinteistökehitystoiminta, jossa Hoivatilat tekee omalla organisaatiollaan maanläheistä hankekehitystä, josta muodostuu lisäarvoa tuloslaskelmaan ja taseeseen. Toinen osa on IFRS-kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti tehtävät kiinteistöjen arvonnäyritykset, jotka perustuvat ensisijaisesti markkinoiden tuottovaatimuksiin. Viime vuosina tuottovaatimukset ovat tulleet alaspäin ja nostaneet sijoituskiinteistöjen arvoa. Vuoden 2018 aikana ulkopuolisen arvioitsijan määrittelemä tuottovaade laski 6,46 %-yksiköstä 6,15 %-yksikköön.

Osakkeenomistajien kannalta tärkeä operatiivinen tehoisuus on Hoivatiloilla hyvällä tasolla verrattuna muihin kiinteistösektorin yrityksiin. Huolimatta siitä, että tuloslaskelman liiketoiminnan kulut sisältävät myös myynnin ja hankekehityksen kulut. Yhtiö teki 7,7 miljoonan euron operatiivisen tuloksen 17,2 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 427 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa tuleville vuosille sovittua vuokratilivaihtoa. Vuokrasopimusten keskipituus on 14,9 vuotta. Kiinteistöjen vuokrausaste on ollut koko yhtiön toimintahistorian ajan 100 %.





12|2008

Lapti-Invest Oy perustetaan

kolme henkilöä ja Rakennusliike Lapti Oy



08|2010

Neljä päiväkotia Oulun seudulle



04|2011

Uusia hankkeita käyntiin 6 kpl

mukaan lukien ensimmäiset hoivakotihankkeet

Yleisenä ilmiönä laitoshoidon purkaminen vanhus- ja kehitysvammaosuella

03|2013

Obsido Holding pääomistajaksi

- Yhteensä 33 osakasta
- Rakennusliike Lapti irtautuu
- Noin 5 M€ osakeanti

05|2010

Jussi Karjula

toimitusjohtajaksi ja osakkaaksi

12|2010

Pertti Huuskonen

mukaan hallitustyöhön ja osakkaaksi

10|2012

Nimenmuutos

Suomen Hoivatilat Oy

Yhtiön arvo noin

4 M€

10 M€

KASVUN VUOSIKYMMEN

Joulukuussa 2018 juhlittiin Hoivatilojen 10-vuotista taivalta. Kasvun ratkaisijan historiaa avattiin sidosryhmille järjestetyssä juhlakonsertissa ja alkuvuonna 2019 ilmestyneessä Ratkaisuja-lehdessä. Juhlavuodelle luotiin oma graafinen tunnus.





03|2014

Toimisto myös Helsinkiin

03|2016

First North -listautuminen

- 1 200 omistajaa
- 17 M€ osakeanti

12|2015

Partnera Oy pääomistajaksi

- Noin 80 omistajaa

44 M€

12|2016

Hoivatiilojen portfolioissa

- jo 100 kiinteistöprojektia
- 50 eri kunnassa



03|2017

Siirrytään Nasdaq Helsingin päällyställe

- 5 000 omistajaa
- 31,5 M€ osakeanti

11|2017

Ensimmäinen elinkaarimallin hanke rakenteille

200 M€

- Kiinteistöjen arvo noin 340 M€
- 9 000 omistajaa



04|2018

EIP rahoitus-sopimuksen allekirjoittaminen



12|2018

Ensimmäinen siirtokelpoinen päiväkotitoiminta valmistuu



08|2018

Ensimmäinen kouluhanke käyntiin

Hoivatilat AB perustetaan Tukholmaan

Toimintaympäristö ja trendit

Hoivatilat arvioi, että seuraavat toimintaympäristön kehityssuunnat ja niihin oikealla tavalla reagointi edesauttavat yhtiön kasvua:



- Väestön ikääntyminen
- Huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen ja talouden haasteet
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sivistystoimen rakennuskannan; päiväkotien ja koulujen tila
- Palvelusetelin käytön yleistyminen varhaiskasvatustalouksissa ja vanhushoivassa
- Ekologisuus
- Tekoäly ja digitalisaatio

Talous

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2019 Suomen BKT:n ja investointien kasvu hidastuu. Korkeiden oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina ja nopein talouskasvun vaihe on Suomessa ohitettu. Muun kuin asuinrakentamisen aloitusmäärä kääntyy laskuun, mutta poikkeuksen tekevät julkiset palvelurakennukset, joille on myönnetty vuodontakaista enemmän lupia. Kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista.

Lisää rakentamisen ja talouden suhdanteista sivulla 46.

Ikääntyminen ja sote

Suomi on Euroopan nopeimmin ikääntyvä maa. Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana, ja Ruotsissa kehitys on samansuuntainen. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2021 alkaen. Lait ovat tällä hetkellä eduskunnan käsiteltävänä. Väestön ikääntyessä asumis- ja hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti ja yksityisten palveluntuottajien rooli tulee olemaan keskeinen. Tämä suuntaus vahvistuu riippumatta siitä, toteutuvatko sote-uudistus ja valinnanvapauslaki suunnitellussa muodossa vai ei.

Lisää sote-uudistuksen vaikutuksista Hallituksen toimintakertomuksessa, sivu 42.

Kaupungistuminen

Maailman megatrendeistä kaupungistuminen näkyy myös Suomessa. Jo noin 70 % väestöstämme asuu 14 suurimman kaupunkiseudun alueella. Kaupungistuminen edellyttää kasvukunnilta kykyä erilaisten palvelujen ja asumisen sijoitteluun ja järjestämiseen uudella, ekologisella ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla.

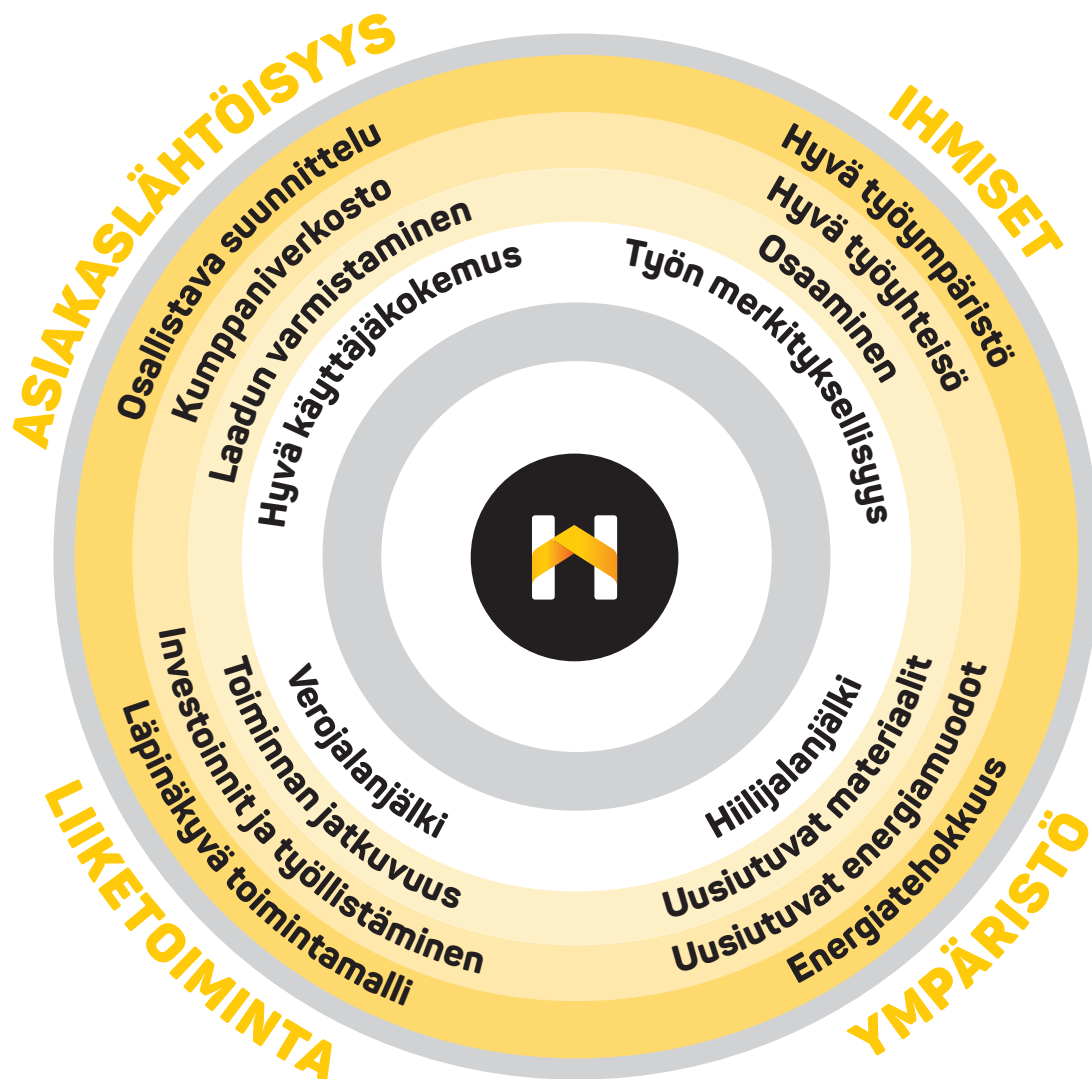
Hoivatilojen ratkaisu: Toiveiden kortteli, katso sivu 24.

Yhteiskunta tarvitsee
toimiakseen terveitä tiloja.

Luomme parempaa yhteiskuntaa

Vuonna 2018 Hoivatilat arvioi ja määritteli toiminnan kannalta olennaisimmat vastuullisuuden painopistealueet. Samalla määriteltiin, minkä tietojen pohjalta vastuullisuuden kehittymistä jatkossa arvioidaan.

Hoivatilojen toiminta on jaettu neljään osa-alueeseen, jotka määrittävät vastuullisuuden teemat. Tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat **asiakaslähtöinen tarjonta ja toimintatavat, hyvinvoivat ihmiset, ympäristövastuu** sekä **kannattavan liiketoiminnan harjoittaminen**.



Henkilöstö

Hoivatilat on kasvuyhtiö, joka kasvaa yhdessä asiakkaidensa ja kumppaniverkostonsa kanssa. Kaiken toimintamme keskiössä ovat asiakkaat. Henkilöstömme yhteinen tavoite on tarjota ylivertainen asiakaskokemus yhä uudelleen.

Yhtiön oma, pieni ja tehokas organisaatio koostuu henkilöistä, jotka työskentelevät yhtiössä kriittisten avaintehtävien parissa, kuten hallinnossa, asiakassuhteiden hoidossa, rakennuttamisessa ja kiinteistöhallinnassa. Laajan ja asiantuntevan kumppaniverkostonsa avulla Hoivatilat voi toteuttaa vuosittain mittavan määrän uusia kiinteistö-hankkeita ja hallinnoida nykyistä kiinteistöomaisuutta.

Henkilöstö vuonna 2018

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2018 lopussa toimitusjohtaja ja 18 työntekijää. Henkilöstöstä 11 työntekijää Oulun pääkonttorilla, seitsemän Espoon toimipisteessä ja yksi Tukholmassa. Vuoden aikana rekrytoitiin neljää uutta työntekijää. Rekrytoinneilla vahvistettiin osaamis pohjaa rakennuttamisessa, hallinnossa, markkinoinnissa, uusien liiketoimintakonseptien kehittämisessä ja kansainvälistymisessä.

Henkilöstön tyytyväisyys ja työyhteisön kehittäminen

Maaliskuussa 2018 toteutimme ensimmäistä kertaa Great Place to Work -mallin mukaisen henkilöstötyytyväisyyskyselyn. Trust Index© -kysely mittaa organisaation lähtötilanteen ja auttaa tunnistamaan sen olemassa olevat vahvuudet ja kehityskohteet. Trust Indexin ollessa 70 % tai yli, organisaatio saa kansainvälisen tunnustuksen hyvän työpaikan rakentamisesta eli Great Place to Work® -sertifiointiin.

Saimme kyselystä paitsi loistavat tulokset ja sertifiointiin, myös arvokasta tietoa henkilöstötyön kehittämiseksi.

Kiinnitämme jatkossa huomiota erityisesti työtehtävien jakamiseen ja kordinointiin sekä johdon viestintään ja palautteen antamiseen tiimiläisille. Uusiksi painopistealueiksi henkilöstötyössä valittiin osaamisen sekä esimiestyön ja hyvän johtamisen kehittäminen. Osaamisen kehittämiseksi on luotu kullekin tiimille systemaattinen osaamisen kehittämisen malli.

Liikuntaan kannustaminen ja sporttihaaste

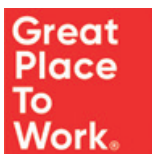
Hoivatilat haluaa kannustaa työntekijöitään liikkuvaan ja terveelliseen elämäntapaan. Vuonna 2018 liikkumista tuettiin liikuntaseteileillä aiempien vuosien tapaan. Jatkoimme myös jo perinteeksi muodostunutta Hoivatilojen sporttihaastetta, jossa kerrytetään viikoittain pisteitä liikkumalla. Pisteitä kerryttävät urheilulajit ilmoitetaan ennakoon, ja kaikki tavoitteeseen ylta neet palkitaan haastekauden lopuksi rahabonuksella.

Pisteitä kerrytettiin useilla lajeilla: juoksu ja kävely, pyöräily ja rullaluistelu, hiihto, uinti, kuntosalit ja jumppa. Pisteitä toivat myös pelit, kuten sulkapallo, tennis ja golf.

Käytännössä haasteessa onnistuu liikkumalla säännöllisesti noin kolme tuntia viikossa. Esimerkiksi kevään 2018 sporttihaasteessa 83 % työntekijöistä pääsi tavoitteeseen, ja moni hyvin lähelle sitä. Olemme saaneet sporttihaasteesta erittäin positiivista palautetta henkilöstöltämme, ja olemme hyvin tyytyväisiä tuloksiin.



Trust Index[®] -tulos, verrattuna parhaisiin



	Hoivatilat Oy	Suomen parhaat työpaikat 2018 - pienten saija
Uskottavuus	89 %	89 %
Kunnioitus	90 %	90 %
Oikeudenmukaisuus	87 %	90 %
Ylpeys	95 %	92 %
Yhteishenki	94 %	94 %
Trust Index [®] -kokonaistulos	91 %	91 %

#hoivatilalaisia

Henkilöstötyytyväisyyskyselyn yhteydessä työyhteisö kertoi itsestään seuraavaa:

"Poikkeuksellinen tiimihenki ja toisten kannustaminen. Pienellä porukalla tehdään isoja juttuja."

"Yritykseen on valikoitunut harvinaislaatuisia persoonia, jotka tarvittaessa menevät vaikka kiviseinästä läpi."

"Jokainen voi vaikuttaa merkittävästi omiin töihinsä ja tarvittaessa tyoaikoihinsa. Työnantaja järjestää kannustimia taloudellisista tuloksista, tavoitteiden saavuttamisesta sekä mm. liikunnasta yms. Työyhteisö on varsin tiivis ja läheinen."

Koulu, jolla on vaikutusta **DOMINO**



Hoivatilojen koulutuote Domino lanseerattiin keväällä 2018. Investointivapaa vuokrakoulu on Hoivatilojen näkemys tulevaisuuden koulusta: tilat ovat uuden opetussuunnitelman mukaiset, modulaariset, muunneltavat ja käyttäjälähtöisesti suunnitellut. Kiinteistö tukee kolmea suunnittelun lähtökohtaa: tekemällä oppiminen (DO), välittäminen (MIND) ja hetkessä eläminen (NOW).

DOMINO

Domino-koulu antaa pelivaraa kunnan budjettiin, kun kiinteistöä ei tarvitse rakentaa velkarahalla omaan taseeseen. Domino antaa tilaa myös oppijalle ja opettajalle, sillä käyttäjät osallistuvat tilojen suunnitteluun mm. virtuaalikävelyjen avulla.

Moduulisunnittelun ansiosta Domino-koulu muovautuu juuri sen ko-koiseksi ja malliseksi, kuin tarve on. Dominon "palat" ovat oppimisympäristö-, ruokala-, hallinto- ja liikuntasalimo-

duuleja. Oppimisalueajattelun mukaan suunnitteleamalla saadaan enemmän tilaa oppimisympäristöihin. Oppimisalueille voidaan toteuttaa avattavia ja suljettavia luokka- tai tiimityötiloja. Moduulisunnittelu parantaa rakennuksen käyttöastetta ja integroitavuutta, kun esim. varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja iltakäytön tilatarpeet toteutuvat samassa rakennuksessa.

Julkisen sektorin hankintatavat murroksessa

Tyypillisimmässä hankintatavassa, elinkaarimallissa, asiakas hankkii rakennuksen Hoivatilojen vuokra- tai leasing-rahoituksella, ja Hoivatilat ottaa ylläpito- ja huoltovastuuta rakennuksesta yhdessä sovitun vastuunjaon ja tason mukaisesti.

Kilpailullinen neuvottelumenettely on uudehko hankintatapa, joka soveltuu



hyvin erityisesti kouluhankkeiden toteutukseen. Tilaaja tarkentaa neuvottelumenettelyn aikana tarjouspyyntöä ja toteutusta kohti tarkoituksenmukaisinta lopputulosta. Kilpailullinen neuvottelumenettely luo lisäarvoa hankkeelle, ja sillä voidaan taata asiakastytyväisyys projektin kaikissa vaiheissa.

Ensimmäinen Domino valmistumassa

Ensimmäistä Hoivatilojen Domino-konseptilla toteutettavaa koulua rakennetaan parhaillaan Siilinjärvellä. Kuuslahden ala-aste on Siilinjärven kunnan ensimmäinen vuokramallilla toteutettu koulu. Hoivatilat on kohteen rakennuttaja, rahoittaja ja kiinteistön omistaja. Opiskelu uudessa 100 oppilaan koulussa alkaa elokuussa, ja vuokrasopimuksen kesto on 15 vuotta.



Kuuslahden koulu Siilinjärvi

Oppilaita
100

Sopimuksen arvo
n. 3 M€

Vuokrasopimus
15 vuotta

Kumppani

**Siilinjärven kunta
Plus Hoivakiinteistöt Oy**

Valmis
8/2019

TIEDEPÄIVÄ- KOTI VÄLKE

Pori

Lapsia

100

Asiakas

**Pilke
päiväkodit Oy**

Investointiarvo

2,5 M€

Sopimusaika

15 vuotta

Valmis

6/2018



Asuntomessujen sydämessä **Tiedepäiväkoti Välke**

Hoivatiilojen ja yhteistyökumppaneiden vankalla kokemuksella toteutettiin keskeiselle paikalle Porin asuntomessualueelle turvallinen, moderni ja valoisa kiinteistö varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Teemapäiväkotien saralla kyseessä on Hoivatiilojen ensimmäinen tiedepäiväkoti. Viisiryhmäisen palvelusetelipäiväkodin varhaiskasvatuksen palvelut tuottaa Pilke päiväkodit Oy.

sisätilojen yhteys ja monitoimisasi li-
säävät lasten aktiivisuutta ja mahdol-
listavat tilojen monimuotoisen käytön.
Rohkealla otteella suunnitellut tilat
kannustavat aktiiviseen oppimiseen ja
itsenäiseen toimimiseen.

Tiedepäiväkodissa lapsen leikki, luo-
vuus ja aistien käyttö harjoittavat tie-
teellistä ajattelua, joka puolestaan ke-
hittää muistin ja oppimisen taitoja. Päi-
väkodin leikki- ja toimintavälineistössä
on tutkimiseen ja kokeiluun innostavat
välineet. Esimerkiksi mikroskoopit ja
valopöydät ovat lasten käytössä niin
leikissä kuin opetuksessakin. Tiedetee-
ma vietiin hausalla tavalla myös ul-
kotiloihin: pihalta löytyy muun muassa
planeettakupoli tähtikarttojen tarkkai-
luun ja planeetalta toiselle kipeilyyn.



Asuntomessuille räätälöity kohde toimi myös tapahtuman inforakennukse-
na. Suunnittelussa huomioitiin alueen
kaavan vaatimukset ja ympäristö sekä
tilojen soveltuminen myös ilta- ja vii-
konloppukäyttöön vaihteleville käyt-
täjämäärille, kun messualue muuntuu
arkikäyttöön.

Uuden opetus suunnitelman tavoitteet huomioitu

Sadan lapsen päiväkodissa on huomi-
oitu uuden oppimisympäristön edelly-
tykset. Muuntojoustava pohja, tilojen
joustava limittyminen toisiinsa, ulko- ja

PÄIVÄKOTI LYBECKERIN- PUISTO

Raahe

Lapsia
150

Rakennusala
1000 m²

Investointiarvo
3 M€

Rakennusaika
4 kk

Valmis
12/2018



Palveluverkon tai liiketoiminnan nopeisiin muutoksiin **Tilaelementtipäiväkoti**

Hoivatojen uusi tilaelementtipäiväkoti on ratkaisu kunta- ja yksityisen sektorin asiakkaille tilanteessa, jossa varhaiskasvatukselle tulee saada järjestettyä lisää tilaa nopeasti. Päiväkodin toteutus aika on vain noin neljä kuukautta maa- ja pihatöineen.

Tilaelementtipäiväkoti tasaa erityisesti alueellisia kysyntähuippuja ja on siirtokelpoinen, muunneltava ja laajennettava kiinteistö. Hoivatojen tilaelementtipäiväkodit tarjotaan varsin lyhytkestoisilla vuokrasopimuksilla, kestoaltaan kymmenen vuotta tai jopa vähemmän. Asiakkaalla on mahdollisuus myös lunastaa päiväkotit itselleen sopimuskauden jälkeen.

Lisätila, terve tila, tila oikeassa paikassa

Usein lisätilan tarpeeseen vaikuttaa myös vanhan kiinteistön heikko kunto tai sisäilmaongelma. Siksi tilaelementit rakennetaan kuivissa sisätiloissa, hallituissa olosuhteissa.





Kestävää kaupunkisuunnittelua

TOIVEIDEN KORTTELI

2000-luvulla kaupunkisuunnittelun eri haasteiden – taloudellisten, sosiaalisten ja ekologisten – ratkaisumalliksi on noussut palvelukortteliajattelu. Koska Hoivatilat haluaa olla paitsi rakennuttamisen, kiinteistöjen ja palvelutoimialojen, myös yhteiskunnan ja sen kehityksen asiantuntija, kehitettiin kasvavaan kysyntään oma palvelukorttelikonsepti, joka lanseerattiin Kuntamarkkinoilla syyskuussa 2018.

Toiveiden korttelin kehitystyö lähti liikkeelle työpajoissa, joissa ulkopuolisen palvelumuotoilijan ja fasilitaattorin johdolla haettiin näkemystä, miten Hoivatilojen keskeiset tavoitteet näkyvät palvelukorttelissa. Työpajoissa konseptisuunnittelun keskiöön nousi asiakasymmärrys. Asuminen nähdään nykyään palveluna, johon kuuluu paljon enemmän kuin pelkät seinät. Palvelutoimijoilta odotetaan nykyään erilaisia arkea helpottavia lisäpalveluita, ja tähän myös Hoivatilat pyrkii vastaamaan kumppaniverkoston avulla.

Konseptin sisällön pohjaksi määritettiin kolme arvoa:

- **WOW!** (yllättävyys, innostavuus, positiivinen tunteen herättäminen, elämyksellisyys, vaikutuksen teko...)
- **JÄRKI** (kannattavuus, vastuullisuus, helppous, luottamus, sopivuus, omaksuttavuus, myös älyratkaisut...)
- **ONNI** (fyysinen ja mielen terveys, sosiaalisuus, yhteisöllisyys, turvallisuus...)

Jokaisesta Toiveiden korttelista tulee siis löytyämään järkeviä ratkaisuja, onnellisen elämän elementtejä sekä jotain sykähdyttävää. Samanaikaisesti jokainen kortteli on yksilöllinen, omien sidosryhmiensä toiveiden summa.

Hoivatilojen toimintatapa palvelukorttelien suunnittelussa on vahva erottuvuustekijä. Konseptin ytimeksi nousi osallisuus: sidosryhmät – siis kunta-

päätäjät, asukkaat, palveluntarjoajat ja muut yhteistyökumppanit – osallistetaan prosessiin konkreettisesti äänestystyökalun avulla.

Kuntapäätäjä voi vaikuttaa siihen, mitä julkisia tai yksityisten toimijoiden tarjoamia palveluita kortteliin tulee tai minkä tahojen kanssa kortteli rakennetaan. Potentiaalinen asukas tai yrittäjä voi vaikuttaa, mitä palveluja, virikkeitä tai toimintoja korttelissa on. Kumppanit voivat tuoda suunnittelua varten näkemyksiä, minkälaisia projekteja he halusivat toteuttaa. Äänestyksen jälkeen Hoivatilat toteuttaa suosituimmat toiveet.

Toiveiden kortteliin voi sijoittua niin kunnan, maakunnan, valtion kuin yksityisen ja kolmannen sektorin palveluja. Korttelissa yhdistyy viimeisin tutkimustieto sekä parhaat esimerkit ja trendit maailmalta. Hoivatilat tuo kullekin alueelle sille parhaiten sopivat ratkaisuehdotukset, kokoaa yhteistyö- ja palvelukumppanit, toimii projektin johtajana hankkeen loppuun saakka ja jää kiinteistöjen vastuulliseksi omistajaksi.

Yhdessä-kortteli vei voiton

Palvelukorttelikonseptityötä vauhditti osaltaan myös menestys vuoden 2020 Tuusulan Asuntomessujen kohteiden kilpailutuksessa. Hoivatilat osallistui kisaan uudenlaisten palveluja asumisratkaisujen sarjassa Yhdessä-korttelilla. Yhteisöllinen ja suojaisa

puutalokortteli muodostuu päivä- ja hoivakodista, ja samassa pihapiirissä on myös korttelitalo sekä senioriasunnot. Hybridiratkaisussa saman katon alla kohtaavat erilaiset ja eri-ikäiset ihmiset.



YHDESSÄ- PALVELUKORTTELI

Tuusula

Valmistumisaika:

**Asuntomessuille
2020**

Asukas/asiakasmäärä:

**90 lapsen päiväkoti
20 seniorin hoivakoti
20 senioriasuntoa**

Kumppani:

UKI Arkkitehdit



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 1.1.–31.12.2018

1. JOHDANTO	30
2. HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET	30
2.1. Yhtiökokous	30
2.2. Hallitus	30
2.3. Hallituksen valiokunnat	35
2.4. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	36
2.5. Toimitusjohtaja	36
2.6. Yhtiön muu johto	36
3. TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET	38
3.1. Riskienhallinta	38
3.2. Sisäinen valvonta	38
3.3. Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta	39
3.4. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastualueet ja roolit	39
4. MUUT ANNETTAVAT TIEDOT	40
4.1. Sisäpiirihallinto	40
4.2. Lähipiirihallinto	41
4.3. Sisäinen tarkastus	41
4.4. Tilintarkastus	41
4.5. Palkka- ja palkkioselvitys	41

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2018

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 todistetavasti 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 suorituskyky 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 pätevyyden ja ajankäytön arviointia varten tarvittavat tiedot hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmisteltaessa.

11.2018–27.3.2018 Yhtiön hallituksessa toimivat Pertti Huuskonen, Satu Ahlman, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. 27.3.2018 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa valitussa hallituksessa ovat toimineet Pertti Huuskonen, Satu Ahlman, Harri Aho, Kari Neno, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Pertti Huuskonen. Tilikaudella 2018 Yhtiön hallituksella oli yhteensä seitsemäntoista (17) kokousta, joista seitsemän (7) pidettiin sähköposti- tai puhelinkokouksena. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97 %

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

HALLITUKSEN JÄSENET

Nimi	Asema	Syntymävuosi	Koulutus	Riippumaton yhtiöstä	Riippumaton merkittävästä osakkeen- omistajasta
Pertti Huuskonen	Hallituksen puheenjohtaja	1956	DI, eMBA, MKT	kyllä	kyllä
Satu Ahlman	Hallituksen jäsen	1978	KT, LTO	kyllä	kyllä
Harri Aho	Hallituksen jäsen	1969	MBA	kyllä	kyllä
Kari Nenonen	Hallituksen jäsen	1953	FM	kyllä	kyllä
Timo Pekkarinen	Hallituksen jäsen	1973	RI, LKV	ei*	kyllä
Reijo Tauriainen	Hallituksen jäsen	1956	FM	kyllä	kyllä

*Timo Pekkarinen on Yhtiön merkittävän rakennusliikekumppani Rakennusliike Lapti Oy:n emoyhtiön, Lapti Group Oy:n toimitusjohtaja sekä Rakennusliike Lapti Oy:n hallituksen jäsen ja osakkeenomistaja.

HALLITUKSEN JÄSENTEN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKEOMISTUKSET

Nimi	31.12.2018	31.12.2018
	Omistus, kpl	Osuus osakekannasta, %
Pertti Huuskonen	152 486	0,60 %
Satu Ahlman	2 540	0,01 %
Harri Aho	–	–
Kari Nenonen	–	–
Timo Pekkarinen	896 489	3,52 %
Reijo Tauriainen	12 300	0,05 %
Hallitus yhteensä	1 063 815	4,18 %

HALLITUKSEN JÄSENTEN PALKKIOT, YHTIÖLLE MYYDYT PALVELUT JA OSALLISTUMINEN HALLITUKSEN KOKOUKSIIN

Nimi	Hallituspalkkio 2018, EUR	Palveluiden myynti Yhtiölle 2018, EUR	Osallistuminen hallituksen kokouksiin
Pertti Huuskonen	58 350	–	16/17
Satu Ahlman	28 753	–	16/17
Harri Aho	23 603	–	12/12
Kari Nenonen	24 303	–	12/12
Timo Pekkarinen	26 753	–	17/17
Reijo Tauriainen	28 953	–	17/17
Mammu Kaario	7 950	–	4/5



Pertti Huuskonen

s. 1956, DI, eMBA, MKT

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

Teollisuusneuvos 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 toiminut A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2017 lähtien. Lisäksi Huuskonen on toiminut hallituksen jäsenenä virolaisessa asunto- ja kauppakeskuskehitysyrityksessä AS Pro Kapital Gruppissa vuodesta 2012. Huuskonen toimi Lehto Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2014–2018, jota ennen hän oli yhtiön hallituksen jäsen 2013–2014. Huuskonen toimi myös Kaleva Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 vuoteen 2018. Huuskonen on toiminut Technopolis Oyj: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 kunniakansulina 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.



Satu Ahlman

s. 1978, KK

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

Satu Ahlman on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2017. Ahlman on toiminut sosiaali- ja terveysalan palveluntuottajille liiketoiminnan kehittämisen ja yritysjärjestelyiden 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.



Harri Aho

s. 1969, MBA

- Hallituksen jäsen vuodesta 2018
- Päätoimi: Kehitysjohtaja, LähiTapiola
- Tarkastusvaliokunnan jäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajista

Harri Aho on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2018 alkaen. Aho työskentelee kehitysjohtajana LähiTapiolassa. Aho on toiminut Mehiläinen Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2018 lähtien. Aho työskenteli toimitusjohtajana Omasairaala Oy:ssä (Pohjola Sairaala) vuosina 2011–2016. Hän on työskennellyt myös varatoimitusjohtajana Fonecta Oy:ssä vuosina 2009–2011, toimitusjohtajana Academica Oy:ssä 2006–2009 ja toimitusjohtajana Suomen Terveystalo Oyj:ssä 2001–2006. Aho on suorittanut MBA-tutkinnon.



Kari Nenonen

s. 1953, FM

- Hallituksen jäsen vuodesta 2018
- Päätoimi: Hallitusammattilainen
- Tarkastusvaliokunnan jäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittäviä osakkeenomistajista

Kaupunkineuvos Kari Nenonen on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2018. Nenonen työskenteli Vantaan kaupunginjohtajana vuosina 2012–2018. Nenonen on työskennellyt myös Suomen Kuntaliiton varatoimitusjohtajana 2010–2011 ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin toimitusjohtajana 2007–2009. Sitä ennen hän työskenteli Oulun kaupunginjohtajana 1999–2006. Nenonen on toiminut vuodesta 2013 Kuntien Eläkevakuutuksen (Keva) hallituksen varapuheenjohtajana. Nenonen on suorittanut filosofian maisterin tutkinnon.



Timo Pekkarinen

s. 1973, RI, LKV

- Hallituksen jäsen vuodesta 2008
- Päätoimi: toimitusjohtaja, Kastelli Group Oy
- Palkitsemisvaliokunnan jäsen
- Riippumaton merkittävästä osakkeenomistajista

Timo Pekkarinen on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2008 sekä toimitusjohtajana vuosina 2008–2010. Pekkarinen toimii hallituksen puheenjohtajana Rakennusliike Lapti Oy:ssä ja jäsenenä Tirinom Oy:ssä. Pekkarinen on toiminut Lapti Group Oy:n toimitusjohtajana 1.1.2018 alkaen. Lisäksi Pekkarinen on toiminut hallituksen puheenjohtajana LapWall Oy:ssä vuosina 2011–2018. Pekkarinen on toiminut Kastelli Group Oy:n vara- ja toimitusjohtajana 2017–2018. Pekkarinen toimi Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtajana 2000–2017. Pekkarinen on opiskellut rakennustekniikkaa Sheffield Hallam Universityssa vuosina 1995–1996 sekä suorittanut rakennusinsinöörin tutkinnon Oulun Teknillisestä oppilaitoksesta vuonna 1997.



Reijo Tauriainen

s. 1956, FM

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

Reijo Tauriainen on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2015. Tauriainen toimii hallitusammattilaisena useassa yhtiössä. Tauriainen on toiminut 1.1.2019 alkaen Arvo Sijoitusosuuskunnan väliaikaisena toimitusjohtajana, kunnes varsinainen toimitusjohtaja aloittaa työnsä. Tauriainen toimii hallituksen puheenjohtajana MekaPro Oy:ssä, Arvo Invest Nordic Oy:ssä ja Sane-rall Group Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä Nordic Option Oy:ssä, Lapwall Oy:ssä, Propria Oy:ssä, Temotek Oy:ssä sekä Temotek Palvelut Oy:ssä. 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. Tauriainen on suorittanut filosofian maisterin tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1982.

2.3. Hallituksen valiokunnat

Hallituksen vastuulle kuuluvien asioiden valmistelua voidaan tehostaa perustamalla hallituksen valiokuntia, joissa asioihin voidaan perehtyä laajemmin. Työskentelynsä tehostamiseksi hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat raportoivat työstään hallitukselle ja niillä on vahvistetut työjärjestykset. Lisäksi hallitus on perustanut hallituskauden mittaisen kuntavaliokunnan edistämään yhtiön menestymistä kuntasektorilla.

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. 1.1.2018–27.3.2018 tarkastusvaliokunnan jäseninä toimivat Reijo Tauriainen (puheenjohtaja), Mammu Kaario ja Timo Pekkarinen. Hallitus päätti 27.3.2018 valita tarkastusvaliokunnan jäseniksi Reijo Tauriainen (puheenjohtaja), Harri Ahon ja Kari Nenosen.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikaudella 2018 kuusi (6) kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 94 % (Reijo Tauriainen 6/6, Harri Aho 4/4, Kari Nenonen 4/4, Mammu Kaario 2/2 ja Timo Pekkarinen 1/2).

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 ohjauksjärjestelmästäan antamaan selvitykseen sisältyvä kuvaus Yhtiön taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä;
- seurata tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta;
- arvioida lakisääteisen 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. 1.1.2018–27.3.2018 palkitsemisvaliokunnan jäseninä toimivat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman ja

Mammu Kaario. Hallitus päätti 27.3.2018 valita palkitsemisvaliokunnan jäseniksi Pertti Huuskosen (puheenjohtaja), Satu Ahlmanin ja Timo Pekkarisen.

Palkitsemisvaliokunta kokoontui tilikaudella 2018 kuusi (6) kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 % (Pertti Huuskonen 6/6, Satu Ahlman 6/6, Mammu Kaario 2/2 ja Timo Pekkarinen 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. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on perustettu toistaiseksi. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy, kun uusi nimitystoimikunta on nimetty. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. 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.

Nimitystoimikuntaan valittiin 1.9.2018 omistustilanteen mukaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina

- **Minna Åman-Toivio** (puheenjohtaja), Nurture Property Holding Oy:n sekä Nurture Real Estate Holding Oy:n osakekannat omistavan Partnera Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja
- **Timo Leskinen**, OP-rahastoja hallinnoivan OP Rahastoyhtiö Oy:n arvopaperisijoituksista vastaavan osaston johtaja OP Varallisuudenhoi-dossa; ja
- **Johannes Wingborg**, Corporate Governance Manager, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB

Minna Åman-Toivio, joka toimi Partnera Oy:n edustajana osakkeenomistajien nimitystoimikunnassa ilmoitti eroavansa toimikunnan jäsenyydestä 11.12.2018 Partnera Oy:n myytyä lähes kaiken omistuksensa yhtiössä.

Föreningen Konstsamfundet r.f. ja Kuskinkapital Ab perustettavan osakeyhtiön (2Care Capital Ab) lukuun ilmoittivat 13.11.2018 osakeomistuksen kokonaisu-määrän nousseen 14,81 %:n, minkä jäl-keen 2Care Capital Ab on Yhtiön suurin osakkeenomistaja. 2Care Capital ilmoitti 17.1.2019 että Stefan Björkman, toimi-tusjohtaja Föreningen Konstsamfundet r.f., toimii 2Care Capital Oy:n edustajana osakkeenomistajien nimitystoimikun-nassa.

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 jäsenel-le tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä Yhtiön toi-minnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuut-

tanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta Yhtiön toiminnal-le 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 myös Ruotsin liiketoiminnasta vastaavan tytäryhtiön Hoivatilat AB:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2018 alkaen. Hän on toiminut Lännen tila Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2013. Ennen Hoivatiloihin siirtymistä Karjula toimi Pohjoisen Kantaperuna Oy:n (nykyisin HZPC Kantaperuna Oy) toimitusjohtajana vuosina 2003-2010. Karjula on suorittanut liiketalouden tradenomin tutkinnon Oulun ammattikorkeakoulussa vuonna 1999.

2.6. Yhtiön muu johto

Toimitusjohtajan lisäksi Yhtiön muuhun johtoon kuuluu johtoryhmä. 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 2018 Hoivatilojen johtoryhmän muodostivat:

Riku Patokoski, s. 1973, arkkitehti, varatoimitusjohtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2018 lähtien.

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

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

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

Lisäksi **Antti Kurkela** toimi johtoryhmän jäsenenä 4.12.2018 saakka.



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

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKKEENOMISTUKSET

Nimi	31.12.2018	31.12.2018
	Omistettut osakkeet, kpl	Omistettujen osakkeiden osuus osakekannasta, %
Jussi Karjula	361 916	1,42 %
Riku Patokoski	1 200	0,00 %
Tommi Aarnio	70 000	0,28 %
Juhana Saarni	21 053	0,08 %
Riikka Säkkinen	26 915	0,11 %
Yhteensä	481 084	1,89 %

3. TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET

3.1. Riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on Yhtiön toimintaan liittyvien riskien ennakoi- 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 epävarmuuskijät ja siten kehittämään riskien ennakkointia 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. Hoivatiilojen sisäinen valvonta sisältää seuraavat elementit:

- Yhtiön hallituksen asettamat sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja hallinnon ohjeet ja periaatteet;
- ohjeiden ja periaatteiden käyttöönotto ja soveltaminen johdon valvonnassa;
- 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 organisaatiotasoilla, 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 toimintakuviin.

3.3.2. Taloudellisen raportoinnin järjestelmät

Konserniyhtiöiden kirjanpito ja palkanlaskenta tehdään Tikon-järjestelmässä. Konserniyhdistelyt tehdään Tikon-järjestelmässä ja konserniyhdistelyihin liittyvät IFRS-oikaisu 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 veloitteiden 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 määritelty 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 kiinteistöhankkeiden 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 kiinteistöhankkeiden 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 sisäpiiri-

rekisteriä. Hoivatilat ylläpitää hanke- ja tapahtumakohtaisia sisäpiiriluetteloita, 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 sisäpiiriluettelo.

Hankekohtaiseen sisäpiiriluetteloon 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 työsuorituksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta niillä on pääsy sisäpiirintietoon. Sisäpiirivastaava vastaa siitä, että hankekohtainen sisäpiiriluettelo perustetaan, ja siitä, ketkä kulloinkin merkitään hankekohtaiseen sisäpiiriluetteloon.

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 en-

nen 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 sopimuskumppanin 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 päätyttyä. Yhtiön tilintarkastajana on tilikaudella 2018 toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on nimennyt KHT Antti Kääriäisen Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Tilintarkastuksesta tilikaudella 2018 maksetut palkkiot olivat noin 37 898 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin yhteensä noin 8 615 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	44
Osaketieto	52
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	54
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	56
Konsernin tase	57
Konsernin rahavirtalaskelma	58
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	59
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	60
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	66
Emoyhtiön tuloslaskelma	86
Emoyhtiön tase.....	87
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	89
Emoyhtiön liitetiedot.....	90
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	100
Tilintarkastuskertomus	101

Hallituksen toimintakertomus 2018

Suomen Hoivatilat 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 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yli 180 kiinteistöhanketta ympäri Suomen. Yhtiö listautui Nasdaq Helsinki Oyj:n ylläpitämälle First North Finland -markkinapaikalle vuonna 2016 ja siirtyi Nasdaq Helsingin pörssilistalle maaliskuussa 2017.

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

Näkymät vuodelle 2019

Hoivatilat arvioi vuoden 2019 liikevaihdon olevan noin 23 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan noin 40 % liikevaihdosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2019 lopussa olevan 440–470 miljoonaa euroa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2019 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

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

alueelle sekä Ylivieskaan ja Mikkeliin kunkin kaksi. Lisäksi yksittäisiä hankkeita valmistui Tampereen alueelle, Turun alueelle, Hämeenlinnaan, Euraan, Kajaniin, Kalajoelle, Lappeenrantaan, Poriin, Raaheen, Rovaniemelle, Sastamalaan, Sotkamoon, Uuteenkaupunkiin, Varkauteen ja Vaasaan.

Hallitus päätti optioiden antamisesta yhtiön avainhenkilöille. Optioilla merkittiin 150 370 kappaletta uusia yhtiön osakkeita 0,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Päätös optioiden antamisesta perustui Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 18.2.2016 hallitukselle antamaan valtuutukseen sekä yhtiön olemassa olevan osakepalkkiojärjestelmän ehtoihin. Optio-oikeudet on annettu yhtiön henkilöstön ja johdon sitouttamiseksi ja kannustamiseksi. Optio-oikeuksien antamiselle on siten yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Optioilla merkityt osakkeet ovat luovutettavissa vasta 31.12.2019 päättyvän sitouttamisjakson jälkeen.

(Pörssitiedote 28.2.2018)

Yhtiö sopi Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta, josta allekirjoitettiin huhtikuussa 2018 ensimmäinen 30 miljoonan euron laina. EIP:n kanssa sovittu rahoitus yhdessä muun pankkirahoituksen kanssa mahdollistaa noin 100 miljoonan euron suuruisen hankekannan toteuttamisen.

(Pörssitiedote 23.4.2018)

Yhtiön hallitus päätti perustaa tytäryhtiön Ruotsiin. Hoivatilat AB:n toimitusjohtajana aloitti syyskuun 2018 alussa Maria Frid.

(Pörssitiedote 5.6.2018)

Yhtiö lanseerasi uuden tuoteryhmän: tehdasolosuhteissa valmistettavat tilaelementtipäiväkodit. Ensimmäinen tilaelementtipäiväkodi valmistui Raaheen vuoden 2018 lopussa.

(Pörssitiedote 13.6.2018)

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

(Pörssitiedote 13.6.2018)

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

(Pörssitiedote 30.8.2018)

Ensimmäinen kouluhanke käynnistyi Siilinjärvellä. Tilojen vuokralainen on Siilinjärven kunta ja koulu on tarkoitettu käyttöön elokuussa 2019.

(Pörssitiedote 17.9.2018)

Myyntijohtaja Antti Kurkela ilmoitti jättävänsä yhtiön ja siirtyvänsä uusiin tehtäviin 1.2.2019 alkaen. Yhtiö käynnisti välittömästi uuden myyntijohtajan rekrytoinnin ja asiakkuustiimin vetovastuun otti väliaikaisesti toimitusjohtaja Jussi Karjula.

(Pörssitiedote 4.12.2018)

KESKEISET TUNNUSLUVUT

	IFRS Konserni 31.12.2018	IFRS Konserni 31.12.2017
Liikevaihto	17 182	12 373
Liikevoitto	48 480	33 317
Tilikauden tulos	37 003	25 504
Operatiivinen tulos	7 663	5 436
Taseen loppusumma	364 288	258 071
NAV, tuhatta euroa	185 304	143 346
NNAV, tuhatta euroa	161 937	129 136
Omavaraisuusaste, %	44,5 %	50,1 %
Loan-to-value (LTV), %	45,6 %	40,6 %
Nettovelkaantumisaste, %	98,2 %	77,6 %
Oman pääoman tuotto, %	25,4 %	25,0 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	1,46	1,05
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	1,45	1,04
Osakekohtainen osinko	0,17*	0,13
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,30	0,22
NAV / osake, euroa	7,28	5,67
NNAV/osake, euroa	6,37	5,11
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,15 %	6,46 %
Sopimuskannan arvo**	426 953	316 046
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,9	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 439 229	25 288 859
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	25 414 511	24 228 585
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	25 491 042	24 408 357
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	19	15
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	17	13

* hallituksen esitys

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

Toimintaympäristö – ikäntyminen ja sote keskiössä

Eurooppa ja Suomi kaupungistuu ja väestö ikääntyy. Kahden viime vuosikymmenen aikana Helsinki-Uudenmaan suuralueella väki on lisääntynyt lähes puolella miljoonalla ihmisellä. Jo noin 70 % väestöstämme asuu 14 suurimman kaupunkiseudun alueella. Suomi on Euroopan nopeimmin ikääntyvä maa. Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli 502 tuhatta yli 75-vuotiaasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli

75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 tuhatta henkilöä (stat.fi). Ruotsissa kehityssuunta on hyvin samanlainen. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 50 % vuoteen 2030 mennessä.

Viime vuosien aikana Suomessa on ollut vahvasti pinnalla sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus. Sen keskeisenä tavoitteena on turvata hyvät palvelut kaikille ikääntyvässä ja keskittyvässä Suomessa. Lisäksi uudistuksella tavoitellaan noin kolmen miljardin euron kustannussäästöjä tulevina vuosina.

Parhaillaan eduskunta käsittelee maakunta- ja sote-uudistuksen lakiesityksiä. Tällä hetkellä odotellaan perustuslakivaliokunnan lausuntoa.

Maakunta- ja sote-uudistuksessa on tavoitteena perustaa uudet maakunnat, uudistaa sosiaali- ja terveydenhuollon rakenne, palvelut ja rahoitus sekä siirtää maakunnille uusia tehtäviä. Uudistuksen olisi tarkoitus tulla voimaan 1.1.2021 alkaen. Tällöin sosiaali- ja terveystalouden, pelastustoimen ja kasvupalvelujen järjestämisvastuu siirtyisi maakunnille.

Osa mahdollista sote-uudistusta on laki valinnanvapaudesta. Lain tavoitteena on edistää sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden mahdollisuuksia valita palveluntuottaja ja parantaa palvelujen saatavuutta ja laatua. Väestön ikääntymisessä asumis- ja hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti ja sekä yksityisten että kolmannen sektorin palveluntuottajien rooli on, ja tulee olemaan, palveluiden tuottamisessa keskeinen. Tämä suuntaus vahvistuu riippumatta siitä, toteutuuko sote-uudistus suunnitellussa muodossa vai ei.

Yhteiskunnan sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia kiinteistöjä sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista.

Hoivatilat arvioi, että seuraavat yhtiön tunnistamat kehityssuunnat edesauttavat yhtiön kasvua:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sivistystoimen markkinassa päiväkotien ja koulujen rakennuskannan tila
- Palvelusetelin käytön yleistyminen varhaiskasvatustalouksissa

Taloudellinen toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2019 Suomen BKT:n kasvu hidastuu 1,5 prosenttiin. Maailmankauppa hidastuu kaupan esteiden lisääntyessä, mikä hidastaa viennin kasvua ja näkyy myös investointien odotuksissa. Investointien kasvun ennustetaan hidastuvan selvästi vuonna 2019, mikä johtuu erityisesti rakennusinvestointien kääntymisestä las-

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

Rakennusalan suhdanneryhmän arvioiden mukaan muun kuin asuinrakentamisen aloitusmäärä kääntyy, teollisuuden investoinneista huolimatta, laskuun vuonna 2019. Erityisesti liikerakennusten lupakuutiot ovat olleet vuonna 2018 voimakkaassa laskussa. Käynnissä on kuitenkin edelleen monia suuria hankkeita, joiden rakentaminen jatkuu vuonna 2019.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakehitys oli 10 prosentin laskussa tammi-marraskuussa 2018 vuodentakaiseen verrattuna. Poikkeuksen muihin rakennustyyppeihin tekevät julkiset palvelurakennukset sekä teollisuusrakennukset, joille on myönnetty vuodentakaista enemmän lupia. Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat ja koulut, on edelleen kasvussa. Lupakehitys osoittaa kuu- den prosentin kasvua tammi-marraskuussa vuodentakaiseen verrattuna. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyyymia.

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosi- na edelleen alhaisina. Suomen Pankki ennustaa hienoista korkotason nousua lähivuosille. Ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina tai nol- lasella vuosien 2019–2020 ajan ja 10 vuoden obligaatiokorkokin noin yh- den prosenttiyksikön tasolla. Suomen Pankki toteaa joulukuussa julkaistussa raportissaan, että nopein talouskas- vun vaihe on Suomessa kuitenkin jo ohitettu, vaikka kasvu jatkuu myös kolmen seuraavan vuoden ajan.

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

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tilikauden 2018 aikana Hoivatilat pa- nosti erityisesti uusien konseptien ke- hittämiseen. Vuoden aikana kehitettiin ja toteutettiin ensimmäiset modulaariset ja siirtokelpoiset päiväkotitilat Raaheen ja samalla konseptilla on käynnistetty kouluhanke Mikkeliin.

Palvelukorttelikonsepti jalostui vuoden aikana. Kehitystyöhön osallistettiin asi- akkaita, suunnittelijoita, operaattoreita ja kuntien edustajia. Erilaisissa työpajois- sa kehitetty Toiveiden Kortteli -konsep- ti lanseerattiin Kuntamarkkinoilla syys- kuussa 2018. Tällä konseptilla toteute- taan palvelukortteli mm. Tuusulan asun- tomessuille, jotka pidetään kesällä 2020.

Kiinteistöjen elinkaaren energiakustan- nuksia vähentävää kehitystyötä jat- kettiin vuoden aikana. Jo aikaisempi- na vuosina käyttöön otetun älykkään lämmitysjärjestelmän ja valaistuksen lisäksi vuonna 2018 valmistui päiväko- tikiinteistöjä, joissa on älykäs ilmanvaihto. Tarpeen mukaisessa tilakohtaisessa ilmanvaihdoissa anturit mittaavat tilan hiilidioksidipitoisuutta ja lämpötilaa, ja säätimien avulla ilmanlaatu pysyy hy- vänä koko päivän.

Vuoden aikana tehtiin myös merkittävää kehitystyötä yhtiön sisäisten prosessien tehostamiseksi. Vuoden aikana otettiin käyttöön Salesforce-järjestelmä raken- nuttamisprojektien hallintaan ja tiedolla johtamiseen.

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–31.12.2018

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 17,2 (12,4) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 38,9 % edellistilikauteen verrattuna. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on valtaosaltaan seurausta yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä lisääntymisestä viimeisen 12 kuukauden aikana.

Tuotot kiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat katsauskaudella 35,6 (25,1) miljoonaa euroa ja sijoituskiinteistöjen myyntivoitot 1,0 (0,0) miljoonaa euroa. Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat pääosin tuottovaateiden laskun sekä nettovuokratuottojen kasvun johdosta. Katsauskauden aikana valmistuneiden ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat tuottovaateiden laskun sekä hankkeiden valmiusasteen kasvun ja valmiusasteen mukaan tuloutetun kehityskatteen myötä. Markkinoiden tuottovaateiden laskun johdosta yhtiön kiinteistöjen käypään arvoon suhteutettu nettotuotto laski 0,31 %-yksikköä tilikauden aikana (6,46 % -> 6,15 %). Vertailukaudella yhtiön kiinteistöjen käypään arvoon suhteutettu nettotuotto laski 0,46 %-yksikköä (6,92 % -> 6,46 %).

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 15,9 (11,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 39,7 %. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassa virtaa tuottamassa 120 (90) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuottoprosentti katsauskauden lopussa oli 6,15 % (6,46 %). Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonnäilyksessä käytettyjen tuottovaatimusten pienentymisestä.

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

osaltaan kiinteistösalkun kasvulla vertailukauteen nähden.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -2,5 (-1,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 30,0 %. Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 17 (13). Hallinnon kulut olivat yhteensä -1,9 (-1,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 51,4 % edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat erityisesti panostukset tulevaan kasvuun Suomessa ja Ruotsissa sekä hankekehityspanostukset.

Liikevoitto oli 48,5 (33,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 45,5 %.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -2,1 (-1,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,0 (-0,3) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -9,4 (-6,1) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 37,0 (25,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 45,1 % edellisvuoteen. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 1,46 (1,05) euroa ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 1,45 (1,04) euroa.

Tilikauden operatiivinen tulos oli 7,7 (5,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 41,0 %. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 44,6 % (43,9 %).

Ruotsin tytäryhtiön, Hoivatilat AB:n liiketoiminta käynnistyi syksyllä 2018. Ruotsin liiketoiminnasta ei kertynyt tuottoja tilikaudella 2018. Tilikauden kulut, 0,1 miljoonaa euroa muodostuivat pääosin palkka- ja muista kuluista, jotka sisältyvät konsernituloslaskelman lukuihin.

Investoinnit

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 364,3 (258,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 41,0 % edelliseen tilinpäätökseen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 81,5 (67,2) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin. Valtaosaltaan uudiskohteiden rakennuttamisesta muodostuneet investoinnit kasvoivat 21,2 % edellisvuoteen verrattuna.

Yhtiö myi 30.8.2018 seitsemän kiinteistökohtetta 16,4 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kaupasta muodostui noin 1,0 miljoonan euron myyntivoitto.

Rahoitus

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 170,4 (110,1) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi tilikauden aikana nettomääräisesti 60,4 (38,1) miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli 31.12.2018 rahoitusvaroja 41,5 miljoonaa euroa, muodostuen käteisvaroista (11,4 miljoonaa euroa), nostamattomista luottolimiiteistä (6,1 miljoonaa euroa), lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista (14,0 miljoonaa euroa) sekä Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa tehdyn rahoitussopimuksen mukaisen lainan nostamattomasta osasta (10 miljoonaa euroa). Yhtiöllä on lisäksi optio 20 miljoonan euron lisärahoitukseen EIP:ltä aikaisempaa sopimusta vastaavin ehdoin.

Yhtiön korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 prosenttia konsernin lainakanasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakanan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiön lainakanan suojausaste 31.12.2018 oli tilanteessa 35,8 (37,3) % ja lainakanan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 1,93 (1,97) vuotta.

KIINTEISTÖKOHTEET

	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kohteet, kpl	120	90	39	39	159	129,0
Vuokrattavat, tuhatta kem ²	105,2	78,5	45,8	34,4	151,0	112,8
Vuosivuokrat, Milj. euroa	21,5	15,9	8,4	6,6	29,9	22,5
Investointi (hankintameno), tuhatta euroa	237,8	170,7	122,1	81,8	359,9	252,5

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

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 31.12.2018 valmiina 120 (90) vuokrakassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 39 (39) kappaletta. Tilikauden aikana valmistui 36 (34) uutta kohdetta, joista yhden yhtiö hankki valmiina. Tilikauden aikana myytiin seitsemän kohdetta.

Yhtiöllä oli 31.12.2018 tilanteessa yhteensä 159 (129) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 31 (30) asiakkaan

kesken. Sopimuskannan arvo oli 427,0 (316,0) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,9 (14,4) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 54 (55) prosenttia yhtiön sopimuskannasta 31.12.2018. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 27 (23) prosenttia, toiseksi suurimman 17 (22) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 9 (10) prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakodeissa. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia

hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 65 (60) prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudun/Uudenmaan, Tampereen, Lahden Turun, Oulun, Kuopion ja Jyväskylän alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 20 (22) prosenttia muodostui muissa, yli 30 000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 15 (18) prosenttia alle 30 000 asukkaan paikkakunnissa sijaitsevista kiinteistökohteista.

ALUE

Osuus sopimuskannasta	31.12.2018	31.12.2017
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	21 %	21 %
Lahden alue	7 %	8 %
Tampereen alue	7 %	8 %
Turun alue	10 %	8 %
Oulun alue	8 %	5 %
Kuopion alue	8 %	5 %
Jyväskylän alue	5 %	5 %
Muut yli 30 000 asukkaan kunnat	20 %	22 %
Muut paikkakunnat	15 %	18 %
Yhteensä	100 %	100 %

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 31.12.2018 oli 25 439 229 (25 288 859) osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 31.12.2018 oli 7,90 (7,30) euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 201,0 (184,6) miljoonaa euroa. Katsaus-

kauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 8,53 (9,12) euroa ja alin päätöskurssi 7,20 (7,00) euroa. Vuoden aikana Suomen Hoivatilat Oyj:n osakkeiden vaihto oli 9,3 (6,5) miljoonaa kappaletta. Yhtiöllä oli 31.12.2018 yhteensä 8 913 (8 243) osakkeenomistajaa.

Liputusilmoitukset

■ Partnera Oy ilmoitti 13.11.2018, että sen ja sen määräysvalta-yhtiöiden, Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n, yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 15 %:n, 10 %:n ja 5 %:n rajan 12.11.2018.

- Föreningen Konstsamfundet r.f. ja Kusinkapital Ab ilmoittivat 13.11.2018 perustettavan yhtiön lukuun (2Care Capital Ab), että perustettavan yhtiön yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n ja 10 %:n rajan 12.11.2018.
- Clearance Capital Limited ilmoitti 24.12.2018, että sen hallinnoimien rahastojen yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan.

Konsernirakenne

Tilikauden päättyessä 31.12.2018 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi tilikauden aikana Ruotsiin perustettu tytäryhtiö Hoivatilat Ab sekä 131 (109) kappaletta keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Emoyhtiön omistusosuus kaikista konserniyhtiöistä on 100 prosenttia. Tilikauden aikana myytiin 7 kiinteistöosakeyhtiön osakekannat: Koy Oulun Ukkoherantie, Koy Uudenkaupungin Salmenkatu, Koy Paimion Kämmekekä, Koy Ulvilan Peltotie, Koy Nurmijärven Vehnäpellontie, Koy Kouvolan Toukomiehentie B ja Koy Turun Kukolantie.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Taloudelliset ja strategiset riskit

Globaalin talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus voi vaikuttaa yhtiöön. Mikäli Suomen talous kehittyy tulevaisuudessa epäsuotuisasti ja alueelliset erot kasvavat, sillä saattaa olla haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkömyihin.

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 tulevaisuudennäkömyihin. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutokset voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin. Hoivatilojen johdon arvion mukaan yhtiö voi hakea tuloksen kasvua pääasiassa uusien kiinteistöhankeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistöhankeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistöhankeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että yhtiö onnistuu uusien kiinteistöhankeiden löytämisessä tai uusien asiakkuuksien hankkimisessa.

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy muun muassa riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta ja mahdolliset vaihtelut konsernin tuottamien kiinteistöjen kysynnässä. Minkä tahansa yhtiön kasvuyhtiöluonteeseen liittyvän riskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkömyihin.

Hoivatilojen kolme suurinta avainasiakasta muodostavat noin 54 prosenttia vuokrasopimuskannasta. Ei ole takeita siitä, että yhtiön suurimmat asiakkaat pysyvät maksukykyisinä. Muutoksilla avainasiakkaiden liiketoimintaympäristössä, strategioissa ja käyttäytymisessä tai yhden tai useamman avainasiakkaan vuokratulojen menetys voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkömyihin.

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 tulevaisuudennäkömyihin.

Yhtiö rakennuttaa kiinteistöt luotettavilla ja kokeneilla rakennusliikkeillä tyypillisesti kokonaisvastuusuorituksena. Rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvinä riskeinä voidaan pitää mahdollisia kosteusvaurioita ja sisäilman epäpuhtauksia, jotka voivat aiheuttaa toiminnan keskeytyksiä ja mainehaittoja Hoivatiloille. Riskeihin on varauduttu sopimusteknisin kirjauksin ja huomioiden, että urakoitsijan takuu rakennetuissa tiloissa on kaksi vuotta sekä KVR-urakan yleisten sopimusehtojen mukainen vastuu kymmenen vuotta.

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalla tavanomainen vakuutusturva ja tavanomaisiin vahinkotapahtumiin riittävä vakuutus- turva. 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 korkorisikin hallinnassa pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimusten käypä arvo ja sopimuksen mukaan maksettava ja saatava kassavirta riippuvat korkotason muutoksista. Sopimuksista yhtiölle muodostuvaa voittoa tai tappiota ei ole rajoitettu, jolloin esimerkiksi korkotason merkittävä laskeminen voi johtaa tilanteeseen, jossa koronvaihtosopimukset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön kassavirtaan, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Vaikka yhtiö uskoo hallitsevansa korkoriskejään, ei voi olla varmuutta siitä, että yhtiön suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita tai ettei koronvaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vuokrasaamiin 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

Hoivatilojen toimintaa ohjaavat yhtiön arvot, jotka ovat: asiakkaan auttaminen, arvon luominen asiakkaille, omistajille ja yhteiskunnalle, nopeus ja suoraviivaisuus sekä rohkeus. Yhtiö toteutti vuoden 2018 aikana yritys vastuun sisällön määritysprojektin, jossa arvioitiin ja määriteltiin toiminnan kannalta olennaisimmat vastuullisuuden painopistealueet. Samalla määriteltiin se, minkä tietojen pohjalta vastuullisuuden kehittymistä jatkossa arvioidaan. Hoivatilojen toiminta on jaettu neljään osa-alueeseen, jotka määrittävät vastuullisuuden teemat.

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat asiakaslähtöinen tarjonta ja toimintatavat, ympäristövastuu, hyvinvoivat ihmiset ja kannattavan liiketoiminnan harjoittaminen. Hoivatilojen visio on luoda ylivertainen asiakaskokemus asiakkaillemme sivistys- ja soite-kiinteistöjen toteuttajana. Asiakaslähtöisessä tarjonnassa ja toimintatavassa painotetaan ylivertaista asiakaskokemusta ja käyttäjäkokemuksen jatkuvaa kehittämistä. Hoivatilat haluaa luoda toimivia, turvallisia ja muuntojoustavia hoivan ja kasvatuksen tiloja.

Ympäristövastuuseen liittyviä teemoja ovat energiatehokkuus, uusiutuvat energiamuodot ja materiaalit sekä hiilijalanjäljen minimointi. Yhtiö suosii kiinteistöissään ekologisia lämmitysmuotoja. Asiakkaita kiinnostavat enenevässä määrin ekologiset ratkaisut ja hybridilämmitysmuodot, joissa yhdistetään useampi kuin yksi lämmitysmuoto. Valaistuksen osalta led-valaistus soveltuu hyvin päiväkoteihin, hoivakoteihin ja kouluihin, joissa valoja tarvitaan usein

ympäri vuorokauden. Kaikki Hoivatilojen kiinteistöt ovat etävalvonnan piirissä. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskiteytysti yhdestä paikasta. Näin pystytään vaikuttamaan kiinteistöjen elinkaareen, säättämään lämmitystä ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että sisätiloissa vaihtuu oikea määrä ilmaa.

Hyvinvoivat ihmiset teemaan liittyen Hoivatilat haluaa tarjota työntekijöilleen mielenkiintoisia ja merkityksellisiä työtehtäviä ja olla innostava ja kehittyvä työympäristö. Hoivatilojen perustehtävä on luoda parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä yhdessä kumppaneidemme kanssa. Tämän perustehtävän toteuttamisessa yhtiö haluaa olla luotettava, selkeä ja vastuullinen kumppani.

Hoivatilat harjoittaa vastuullista ja kannattavaa liiketoimintaa. Yhtiö haluaa olla omistajilleen hyvää tuottoa tarjoava sijoituskohte osakkeen arvonnousun ja osingonmaksun kautta. Toiminnan tulee olla paitsi kannattavaa, myös jatkuvaa. Toiminnan tehokkuus ja kiinteistöjen korkea, 100 %:n vuokrausaste ovat tärkeitä kannattavan liiketoiminnan peruseriaatteita.

Henkilöstö

Hoivatilat on kasvun ratkaisija. Olemme kasvuyhtiö, joka kasvaa yhdessä asiakkaidensa ja kumppaniverkostonsa kanssa. Asiakkaat ovat kaiken toimintamme keskiössä ja henkilöstömme yhteinen tavoite on tarjota ylivertainen asiakaskokemus sivistys- ja soite-kiinteistöjen toteuttajana.

Hoivatilojen toimintatapa on verkostomainen. Verkoston koordinaatiosta ja kehittämisestä vastaa pieni ja tehokas oma tiimi, joka työskentelee yhtiössä avaintehtävien parissa, kuten asiakkuuksien hoidossa, hallinnossa, hankkekehityksessä ja rakennuttamisessa sekä kiinteistöhallinnassa. Laajan ja asiantuntevan kumppaniverkoston kanssa yhteistyössä Hoivatilat toteuttaa vuositasolla mittavan määrän uusia kiinteistö-hankkeita ja hallinnoi nykyistä kiinteistöomaisuutta.

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2018 lopussa toimitusjohtaja ja 18 työntekijää. Henkilöstöstä 11 työskenteli Oulun toimipisteessä, seitsemän Espoossa ja yksi Tukholmassa. Vuoden aikana rekrytoitiin neljä uutta työntekijää. Rekrytoinneilla vahvistettiin osaamis-pohjaa rakennuttamisessa, hallinnossa, markkinoinnissa, uusien liiketoiminta-konseptien kehittämisessä ja kansain-välistyksessä. Yhtiön pääkonttori sijaitsee Oulussa. Lisäksi yhtiöllä on toimipis-teet Espoossa ja Tukholmassa.

Yhtiön hallitus päätti 12.6.2018 jatkaa vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouk-sen hyväksymää henkilöstön pitkäjän-teistä osakepalkkiojärjestelmää. Järjes-telmä perustetaan osaksi yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Tarkoituksena on yhdistää omistajien ja henkilöstön tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa hen-kilöstö yhtiöön ja tarjota heille kilpailu-kykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjes-telmä. Järjestelmässä on kaksi (2) ansaintajaksoa, ansaintajakso 1.6.2018–30.11.2019 ja ansaintajakso 1.6.2018–31.5.2021. Osakepalkkio-ohjelmaan so-vellettava ansaintakriteeri on osakkeen kokonaistuoton kehitys (TSR) ansain-tajaksojen aikana. Järjestelmän perus-teella maksetaan henkilöstölle palkkiona yhteensä enintään 250 000 osaketta ja rahaosuus, joka tarvitaan kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvat verot.

Hallitus ja yhtiön johto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman, Harri Aho, Kari Nenonen, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Mammu Kaario toimii hallituksen jäsenenä 27.3.2018 saakka.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat Reijo Tauriainen (pj.), Harri Aho ja Kari Nenonen. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Pertti Huuskonen (pj.), Satu Ahlman ja Timo Pekkarinen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikun-nan muodostavat Stefan Björkman, Kalle Saariaho ja Johannes Winborg. Suomen

Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohta-ja Pertti Huuskonen toimii nimitystoimi-kunnan asiantuntijajäsenenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimi-tusjohtaja Jussi Karjula, varatoimitusjoh-taja Riku Patokoski, talousjohtaja Tommi Aarnio, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen. Antti Kurkela toimii johtoryhmän jäsenenä 4.12.2018 saakka.

Varsinainen yhtiökokous 2018

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2018 Oulussa. Yhtiöko-kous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille vastuuvapauden tilivuodelta 2017. Hoi-vatilojen tilintarkastajaksi valittiin tilintar-kastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka nimitti päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Antti Kääriäisen.

Yhtiökokouksen päätöksen mukainen osinko, 0,13 euroa osakkeelta maksettiin 9.4.2018. Yhtiökokous hyväksyi li-säksi hallituksen esitykset, joiden mu-kaan hallitus sai valtuudet päättää omien osakkeiden hankkimisesta, osakeannis-ta ja erityisten oikeuksien antamisesta. Lisäksi hyväksyttiin yhtiöjärjestyksen muutos yhtiökokouksen pitämispaikan osalta sekä nimitystoimikunnan ehdotus hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista.

Yhtiökokouksen päätökset on tiedotet-tu 27.3.2018. Päätökset ovat nähtävillä myös yhtiön internetsivuilla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä ta-pahtumia.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2019–2021

Suomen Hoivatilat Oyj on asettanut seuraavat taloudelliset tavoitteet vuo-sille 2019–2021:

- Liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 %
- Operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusaste keskimäärin vä-hintään 30 %. Omavaraisuusastees-sa on huomioitu 1.1.2019 sovellet-

tavaksi tulevan IFRS 16-standardin vaikutus.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mu-kainen tavoite on jakaa vuosittain osin-kona vähintään 50 % operatiivisesta tu-loksesta.

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat oli-vat tilikauden päättyessä 163 393 199 euroa. Hallitus ehdottaa 26.3.2019 ko-koontuvalle yhtiökokoukselle, että yhti-ön jakokelpoiset varat käytetään siten, että osinkoa ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa osaketta kohden eli yhteensä 4 324 668,93 euroa, tilin-päätöshetken osakemäärällä. Ehdotet-tu osinko vastaa noin 56,4 % tilikauden operatiivisesta tuloksesta.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukai-nen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta. Mikäli osinkoa jaetaan, yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Operatiivinen tulos kuvastaa yhtiön liiketoimin-nan kannattavuutta ilman kiinteistöjen käypien arvojen muutoksen vaikutus-ta. Yhtiön osingonjako perustuu osin-kopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.

Tilikauden päättymisen jälkeen Hoiva-tilojen taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Hoi-vatilojen maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön hallituksen näkemyksen mukaan yhti-ön maksuvalmiutta.

Yhtiökokous 2019

Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 26.3.2019 klo 15.00

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2019

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuul-ta 2019 julkistetaan 8.5.2019. Hoivatilo-jen puolivuositarkastus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2019 ja liiketoiminta-katsaus tammi-syyskuulta 6.11.2019.

OSAKETIETO

SUURIMMAT REKISTERÖIDYT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2018

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

OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA 31.12.2018

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

OMISTAJAT SEKTOREITTAIN 31.12.2018

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

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

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

Osakekohtainen tulos (EPS), euroa =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen tulos (EPS), laimennettu, euroa =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden tulos}}{\text{Laimennusvaikutuksella oikaistu katsauskauden osakkeidenlukumäärän painotettu keskiarvo}}$
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, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} \times 100$
Operatiivinen tulos, tuhatta euroa =	Tilikauden tulos +/- nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta +/- nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa =	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
NAV, tuhatta euroa =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

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

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

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

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

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

TIETTYJÄ TUNNUSLUKUJA KOSKEVAT TÄSMÄYTSLASKELMAT		
Nettotuotto (laskennallinen), %		
Tuhatta euroa	31.12.2018	31.12.2017
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	21 467	15 157
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12 kk:n kulut	-1 237	-864
Nettovuokratuotto	20 230	14 293
Tilinpäätöskuukauden vuorakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo	329 000	221 270
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,15 %	6,46 %
NAV, tuhatta euroa		
Tuhatta euroa	31.12.2018	31.12.2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	161 206	129 136
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	23 367	14 210
NAV (tuhatta euroa)	184 573	143 346
Operatiivinen tulos		
Tuhatta euroa	31.12.2018	31.12.2017
Tilikauden tulos	36 273	25 504
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-34 713	-25 086
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynteistä	-1 049	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	210	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	6 943	5 017
Operatiivinen tulos	7 663	5 436

KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS

1.1.–31.12.2018

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

KONSERNIN TASE IFRS

KONSERNIN TASE IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		150 285	14 016
Sijoituskiinteistöt	10	348 899 080	247 066 462
Koneet ja kalusto		36 216	32 971
Laskennalliset verosaamiset	12	363 778	377 783
Pitkäaikaiset varat yhteensä		349 449 360	247 491 232
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13	3 455 775	734 766
Rahavarat	14	11 382 638	9 844 945
Lyhytaikaiset varat yhteensä		14 838 412	10 579 711
VARAT YHTEENSÄ		364 287 772	258 070 943
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		69 722 015	69 720 511
Käyvän arvon rahasto		-950 940	-157 278
Muuntoero		-1 747	
Ed. tilikausien voitto/tappio		56 084 397	33 988 430
Tilikauden voitto/tappio		37 003 342	25 504 147
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		161 937 067	129 135 811
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17	158 809 420	101 156 352
Laskennalliset verovelat	12	23 618 863	14 429 667
Pitkäaikaiset velat yhteensä		182 428 283	115 586 019
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17	11 640 147	8 901 139
Ostovelat ja muut velat	18	8 282 274	4 447 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä		19 922 422	13 349 113
Velat yhteensä		202 350 705	128 935 131
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		364 287 772	258 070 943

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

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

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA IFRS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA IFRS							
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							
Euroa	Liite- tieto	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muunto- ero	Kertyneet voittovarajat	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	15	80 000	39 109 917	-247 754	0	35 899 035	74 841 198
Laaja tulos							
Tilikauden tulos						25 504 147	25 504 147
Muut laajan tuloksen erät *							
Rahavirran suojaus				90 476			90 476
Tilikauden laaja tulos yhteensä				90 476		25 504 147	25 594 623
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako						-2 078 886	-2 078 886
Osakeanti	15		31 500 000				31 500 000
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-889 406				-889 406
Kannustinjärjestelmä						168 282	168 282
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		0	30 610 594			-1 910 604	28 699 990
Oma pääoma 31.12.2017		80 000	69 720 511	-157 278	0	59 492 577	129 135 811
Oma pääoma 31.12.2017		80 000	69 720 511	-157 278	0	59 492 577	129 135 811
IFRS 2 muutokset						454 085	
Oma pääoma 1.1.2018		80 000	69 720 511	-157 278	0	59 946 662	129 589 896
Laaja tulos							
Tilikauden tulos						37 003 342	37 003 342
Muut laajan tuloksen erät *							0
Muuntoero					-1 747		-1 747
Rahavirran suojaus				-793 662			-793 662
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-793 662	-1 747	37 003 342	36 207 933
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako						-3 307 100	-3 307 100
Osakeanti	15		1 504				1 504
Kannustinjärjestelmä						-555 165	-555 165
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		0	1 504	0	0	-3 862 265	-3 860 761
Oma pääoma 31.12.2018		80 000	69 722 015	-950 940	-1 747	93 087 739	161 937 067

* erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää 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 20.2.2019 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistami- sen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouk- sella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

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

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

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

Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaan perustuvia ratkaisuja. Tietoa harkintaan pe- rustuvista ratkaisuista, joita johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaes- saan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitet- täviin lukuihin, sekä tulevaisuutta koskevista oletuksista ja arvioihin liittyvistä keskeisistä oletuksista on esitetty laatimisperiaatteiden kohdassa "Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Yhdistelyperiaatteet

Tytär yritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräys- valta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallise- na yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikut- tamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa val- taansa.

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

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalen- tumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun 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:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saatisiin 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 perus-

teella. Tilikausina 2018 ja 2017 ulkopuoliset arviot on määritetty puolivuositain. Ulkopuolisena asiantuntijana ja auktorisoituna kiinteistöarvioitsijana toimii Realia Management Oy. Arvioitsija laatii yhtiön jokaisesta kiinteistöstä erillisen, kiinteistön arvon määrittävän arvolaskelman. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin nettovuokratuottoihin, jotka on kassavirtamallilla diskontattu arvopäivälle. Arvolaskelmat tehdään pääasiallisesti niin sanottuna desktop-työnä (riviarviointina) ja vain poikkeuksellisesti katselmuksen perusteella.

Valmiiden hankkeiden osalta kiinteistöjen käypänä arvona käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaista käypää arvoa. 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 työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin.

Yhtiön johtoryhmä tarkastaa ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan lausunnon sen valmistuttua. Niiden kohteiden osalta, jotka on arvioitu aikaisemmassa arviolausunnossa, yhtiö vertaa uusimman arvion tuloksia näihin aikaisempiin arvioihin. Uusien kohteiden osalta arviota verrataan yhtiön tietoihin viimeaikaisista markkinatapahtumista ja esimerkiksi markkinoiden alkutuottojen kehitystä seurataan ja verrataan yhtiön sijoituskiinteistöjen alkutuottoihin.

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

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Käypään arvoon arvostaminen

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

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten 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 hyväksytyjä 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 rahoitusleasingsopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

Konserni vuokralle antajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin kaikki vuokralle annetut vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaeränä vuokra-ajan kuluessa. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon. Konsernilla ei ole vuokralle annettuna sellaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi.

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin vuokralle ottamat vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Tällaisista 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 IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat sekä jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja velat -ryhmään sisältyvät sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IFRS 9 -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. 12 kuukauden sisällä erääntyvät sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin tai velkoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti 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; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluksi. 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 johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennen aikaisesti,

mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoi- 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. Tiedut ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmista- misesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintameno- on. Aktivoitavat 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- tuskulueroin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskiporko. 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- telluilla 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 tasasuuruksina erinä koko vuokratuodel- le.

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- misohjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty lii- ketoiminnan muissa kuluissa olevissa palvelukululuissa 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, jossa maksut suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina ja rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutu- neiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettä- vät osakkeet ja rahaosuus arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset. Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verot on laskettu kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman hankintameno- erotuksesta.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulos- vaikutteisesti. Laskennallisten verojen laskemisessa on käy- tetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

Liikevoitto

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset ja sijoituskiin- teistöjen luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot, liike- toiminnan muut tuotot ja vähennetään työsuhde-etuuk- sista aiheutuvat kulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja mahdolliset arvon alentumistappiot. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja lai- mennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osake- kohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keski- määräistä osakkeiden lukumäärää käyttäen. Laimennus- vaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumää- rää on oikaistu osakepalkkiona annettavien lisäosakkeiden

oletetulla laimentavalla vaikutuksella. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalta tai edellisellä tilikaudella, on osakekoh-
taisia tuloksia laskettaessa tilikausien keskimääräisiä osake-
keiden 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.

Tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit sekä muut muutokset laskentaperiaatteissa

IFRS 15 -standardi on tullut voimaan 1.1.2018 alkaen ja se korvasi aikaisemmat IAS 18 Tuotot- ja IAS 11 Pitkäaikais-
hankkeet -standardit. Hoivatilat-konsernin myyntituotot muodostuvat kokonaan vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, IFRS 15 -standardilla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin taloudelliseen raportointiin.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit korvasi IAS 39 -standardin 1.1.2018 alkaen. Uuden standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpitokäsittelyyn sekä suojauslaskennan säännöksiin. IFRS 9-standardin vaikutukset taloudelliseen raportointiin ovat vähäisiä.

Muutokset IFRS 2 Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen -standardiin tulivat sovellettavaksi 1.1.2018 alkaen. Muutokset selventävät tietäntyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Muutoksen käyttöönoton johdosta osakepalkkiojärjestelyt, jotka maksetaan ennakonpidätyksen jälkeen nettomääräisesti osakkeina, kirjataan kokonaisuudessaan osakkeina selvitettävänä järjestelyinä huolimatta siitä, että yhtiö maksaa verot rahana palkkionsaajien puolesta. IFRS 2 -muutosten käyttöönotto kasvatti yhtiön avaavan taseen 2018 omaa pääomaa 0,5 miljoonalla eurolla.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

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

IFRS 16 Vuokrasopimukset tulee noudatettavaksi 1.1.2019 alkaen. Yhtiön arvion mukaan standardi tulee vaikuttamaan sellaisten maanvuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn ja esittämistapaan, joissa konserni on vuokralle ottajana. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 34 miljoonaa euroa. Arviossa on otettu huomioon 31.12.2018 vuokratonttivaranto ja nykyiset sopimusehdot.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ja 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 2018 kolme asiakasta, joiden osuus konsernin

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

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

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

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

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

Sopimuskannan arvo ja keskimaturiteetti

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n mukaisesti käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä jäljempänä liitetiedossa 10.

4. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUNEET KULUT JA HENKILÖSTÖN KESKIMÄÄRÄINEN LUKUMÄÄRÄ		
Euroa	2018	2017
Palkat	-2 011 022	-1 387 356
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-316 868	-226 723
Osakeperusteiset maksut	-542 520	-486 372
Muut henkilösivukulut	-60 280	-54 956
Aktivoitu kiinteistöjen hankintamenoihin	480 500	270 680
Yhteensä	-2 450 190	-1 884 728
Konsernin henkilömäärä keskimäärin	17	13

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

6. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT JA HALLINNON KULUT

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

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

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

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

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

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

Verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välillinen täsmäytyslaskelma

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

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osaakekohtaisen tuloksen siltalaskelma

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

10. SJOITUSKIINTEISTÖT

Euroa	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	247 066 462	154 751 290
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	79 783 106	64 509 168
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	289 099	266 279
Ostetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset	1 379 446	2 454 138
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	-15 245 660	0
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	35 626 628	25 085 586
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	348 899 080	247 066 462

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

Keskeneräiset sijoituskiinteistöt on vuokrattu 100 %:sti.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyytstarkastelu

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 31.12.2018 tilanteessa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyytstarkastelu

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

11. KONSERNIYHTIÖT

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

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2018	Konsernin omistusosuus 31.12.2017
Suomen Hoivatilat Oyj		
Hoivatilat AB	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun 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 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 31.12.2018	Konsernin omistusosuus 31.12.2017
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rasion Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Euran Käräjämäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslammintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	100 %	100 %

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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

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

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

12. LASKENNALLISET VEROT

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

13. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

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

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

14. RAHAVARAT

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

15. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

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

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

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

Valtuutukset

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

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

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

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

16. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Osakepalkkiojärjestelmä 2015

Yhtiökokoukselta 8.4.2014 saadun valtuutuksen nojalla Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 12.12.2014 johdon ja avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän käyttöönotosta vuoden 2015 alusta. Hallituksen 10.2.2015 hyväksymien osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaan järjestelmä koostuu kolmesta ansaintajaksosta käsittäen kalenterivuodet 2015–2017. Järjestelmän kohderyhmään kuuluvat hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät konsernin avainhenkilöt. Järjestelmän osallistujilla on mahdollisuus ansaita yhtiön osakkeita palkkiona hallituksen kullekin ansaintajaksolle erikseen asettamien ansaintakriteerien tavoitteiden saavuttamisesta. Hallitus päättää kullekin osallistujalle erikseen hänen enimmäispalkkionsa määrän kullekin ansaintajaksolle. Merkittävien osakkeiden nettomäärän lisäksi palkkioon kuuluu rahaosuus, jolla katetaan osallistujalle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden käypää arvoa vastaava määrä. Palkkio maksetaan osallistujille viimeistään kutakin ansaintajaksosa seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2015–2016

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

si Nasdaq OMX First North -markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 mennessä. Ansaintajaksion 2015 enimmäispalkkiomäärä oli 35 700 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhteensä 18 108 osaketta. Ansaintajaksion 2016 enimmäispalkkiomäärä oli 28 800 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle yhteensä 28 800 osaketta. Ansaintajaksioilta 2015 ja 2016 saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2018. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimitusjärjestelmä 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 ansaintajaksion 2016–2017 kriteereistä. Palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä oli sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (TSR) mitattuna. Ansaintajaksion 2016–2017 enimmäispalkkiomäärä oli 180 000 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhteensä 150 370 osaketta, josta toimitusjohtajalle maksettiin 69 401 osaketta ja muille avainhenkilöille 80 986 osaketta. Ansaintajaksioilta 2016–2017 saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2019. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimitusjärjestelmä päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015 kirjaamisessa käytetyt parametrit

	2016–2017	2016	2015
Osakkeiden myöntämispäivä	26.4.2016	10.2.2015	10.2.2015
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	180 000	28 800	35 700
Osakkeiden arvo, euroa	3,63	2,19	2,19
Oikeuden syntymisjakso	11.2016 - 31.12.2017	11.2015 - 31.12.2016	11.2015 - 31.12.2015
Sitouttamisjakso päättyy	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
Arvioitu onnistumisprosentti, %	83,5 %	100,0 %	50,7 %
Toteutunut onnistumisprosentti, %	-	100,0 %	50,7 %
Osakepalkkio-ohjemaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	0	0	0

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2018

Yhtiökokoukselta 27.3.2018 saadun valtuutuksen nojalla Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 12.6.2018 jatkaa henkilöstön pitkäaikaista palkitsemisjärjestelmää. Järjestelmä perustettiin osaksi yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Tarkoituksena on yhdistää omistajien ja henkilöstön tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa henkilöstö yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. Järjestelmässä on kaksi (2) ansaintajaksoa, ansaintajakso I 1.6.2018-30.11.2019 ja ansaintajakso II 1.6.2018-31.5.2021. Osakepalkkio-ohjelmaan sovellettava ansaintakriteeri on osakkeen kokonaistuoton kehitys (TSR) ansaintajaksojen aikana. Järjestelmän perusteella maksetaan henkilöstölle palkkiona yhteensä enintään 250 000 osaketta ja rahaosuus, joka tarvitaan kattamaan palkkios- ta osallistujille aiheutuvat verot. Hallitus päättää kullekin

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

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2018 kirjaamisessa käytetyt parametrit

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

17. RAHOITUSVELAT

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

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

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

18. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

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

19. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoituslimiitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun, investointien ja mahdollisten muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Suomen Hoivatilat käyttää johdannaisinstrumentteja ai-noastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Korkoriski

Konsernin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkosuojauspolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen liikkeiden negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiöllä on nimellisarvoltaan 16 miljoonan euron ja alkuperäiseltä maturiteetiltaan 5 vuoden mittaiset lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka päättyvät vuonna 2020. Lisäksi yhtiöllä on nimellisarvoltaan 35 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka astuivat voimaan joulukuussa 2018 ja päättyvät vuonna 2023 sekä nimellisarvoltaan 10 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden lyhennysvapaa koronvaihtosopimus, joka astuu voimaan maaliskuussa 2019 ja päättyy vuonna 2024. Kyseisillä koronvaihtosopimuksilla suojataan sekä nykyisiä että tulevaisuudessa nostettavia lainoja ja niiden tarkoitus on suojata yleisesti tulevien vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä. Yhtiö maksaa sopimuksen mukaan vastapuolelle kiinteää vuosikorkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa euribor-korkoa. Tarkemmat tiedot koronvaihtosopimusten nimellis- ja markkina-arvoista tilinpäätöshetkellä löytyvät jäljempänä Konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdasta 20.

Suomen Hoivatilojen vuoden 2018 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,2 milj. euroa (vuonna 2017 0,9 milj. euroa).

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

Maksuvalmius- ja vastapuoliriski

Konsernin johto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen vastapuoliriskiä aiheutuu siitä, että rahoitustapahtuman sopimusosapuoli ei välttämättä pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Maksuvalmius- ja vastapuoliriskin hallitsemiseksi Suomen Hoivatilat käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä sopivaksi arvioimaansa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten rahoituslaitosten kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on käytössään luotollisia sekkitilejä.

Yhtiöllä oli 31.12.2018 rahoitusvaroja 41,5 miljoonaa euroa muodostuen käteisvaroista (11,4 miljoonaa euroa), nostamattomista luottolimiiteistä (6,1 miljoonaa euroa), lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista (14,0 miljoonaa euroa) sekä Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa tehdyn rahoitussopimuksen mukaisen lainan nostamattomasta osasta (10 miljoonaa euroa). Yhtiöllä on lisäksi optio 20 miljoonan euron lisärahoitukseen EIP:ltä aikaisempaa sopimusta vastaavin ehdoin.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 170,4 miljoonaa euroa, joista 56,3 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kohteen käyvän arvon ja velan väliseen suhteeseen ("LTV") liittyviä kovenantteja ja 20,0 miljoonan euron lainapääomaan (sisältyy edelliseen LTV-kovenanttien alaiseen määrään) lisäksi käyttökatteen ja nettorahoituskulujen ("ICR") väliseen suhteeseen liittyviä kovenantteja. Kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että pankki voi vaatia velkojen ylimääräistä lyhentämistä siten, että tilanne korjaantuu tai vaihtoehtoisesti irtisanoa kaikki velkakirjat heti takaisin maksettaviksi.

Valuuttakurssiriski

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

Luottoriski

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

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

Sopimukseen perustuva kassavirta

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon ja nettotulokseen joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, operatiiviseen tulokseen tai kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvomuutos voi kuitenkin nostaa LTV-tunnuslukua siten, että joidenkin lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu, joka saattaisi johtaa näiden lainojen osalta tarpeeseen tehdä lainoihin ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa velat kokonaisuudessaan takaisin.

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin optimaalinen pääomarakenne, jolla yhtiö varmistaa liiketoiminnan tavanomaiset toimintaedellytykset ja kasvattaa omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä. Johto ja hallitus seuraavat yhtiön pääomarakennetta ja likviditeetin kehitystä. Seurannan tavoitteena on varmistaa yhtiön maksuvalmius sekä pääomarakenteen joustavuus kasvustrategian ja osingonjakopolitiikan toteuttamiseksi. Pääomana hallinoidaan 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 2018 päättyessä omavaraisuusaste oli 44,5 % (50,1 % 2017).

20. RAHOITUSVELKOJEN JA VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Taulukossa on esitetty kunkin rahoitusvarojen ja -velkojen erän käyvät arvot ja kirjanpitoarvot, jotka vastaavat konsernitaseen arvoja. Taulukossa on esitetty myös käypien arvojen hierarkian tasot.

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

21. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

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

22. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle antajana

Konsernin vuokralle antamien sijoituskiinteistöjen osalta tiedot on annettu liitetietojen kohdassa 2

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin vuokrasopimukset koostuvat pääasiassa maanvuokrasopimuksista ja emoyhtiön käytössä olevien toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimus-

ten vuokra-aika on tyypillisesti 30–50 vuotta. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja niiden irtisanomisaika on 3–4 kuukautta. Lisäksi konserni on vuokrannut toimistolaitteita ja ajoneuvoja, joiden vuokrasopimusten pituus on kolmesta neljään vuotta. Maanvuokrasopimuksiin sekä toimitilojen vuokrasopimuksiin liittyy indeksiehto.

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Euroa	2018	2017
Leasing-vastuut		
Yhden vuoden kuluessa	55 616	44 494
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 779	25 413
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
Leasing-vastuut yhteensä	101 395	69 907
Maanvuokravastuut		
Yhden vuoden kuluessa	826 655	677 738
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	3 306 619	2 710 951
Yli viiden vuoden kuluttua	29 631 841	24 955 817
Maanvuokravastuut yhteensä	33 765 114	28 344 505
Leasing- ja maanvuokravastuut		
Yhden vuoden kuluessa	882 271	722 232
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	3 352 397	2 736 363
Yli viiden vuoden kuluttua	29 631 841	24 955 817
Leasing- ja maanvuokravastuut yhteensä	33 866 509	28 414 412

23. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Euroa	2018	2017
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	170 449 567	110 057 490
Annetut kiinnitykset	228 364 213	170 837 163
Kiinnitykset yhteensä	228 364 213	170 837 163
Pantatut kiinteistöosakkeet	2018	2017
Pantatut sijoituskiinteistöt	244 584 100	90 104 821
Panttaukset yhteensä	244 584 100	90 104 821

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

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

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

24. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

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

Johdon palkat ja työsuhde-etuudet

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat hallitus, toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

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

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

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

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2018 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan kuukausipalkkiota seuraavasti: 3750 euroa hallituksen puheenjohtajalle ja 1667 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja

hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 600 euroa ja valiokuntien jäsenille 400 euroa valiokuntien kokoukselta. Jos kokoukseen osallistumiseksi käytettävä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

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

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

25. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS

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

EMOYHTIÖN TASE FAS

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

EMOYHTIÖN TASE FAS

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

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS

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

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Yhtiön pysyvät vastaavat (lukuun ottamatta yhtiömuodossa omistettuja sijoituskiinteistöjä) on arvostettu hankintamenoa, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Poistoajat ovat:

Aineettomat oikeudet	5 vuotta, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	3 vuotta, tasapoisto
Koneet ja kalusto	10 vuotta, tasapoisto

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Laskennalliset verot

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

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvarat on arvostettu hankintamenoa tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Korkotason muutoksilta on suojauduttu emoyhtiön hallituksen määrittämän suojauspolitiikan mukaisesti. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. 31.12.2018 tilanteessa emoyhtiöllä oli kahdeksan (8) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 61 000 000 euroa. Koronvaihtosopimuksien käypä arvo oli 31.12.2018 tilanteessa -1 188 674 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	2018	2017
Kiinteistöjen vuokratuotot	17 182 304,56	12 361 849,87
Myynti konserniyhtiöille	532 234,12	344 030,12
Muu myynti	0,00	10 942,33
Yhteensä	17 714 538,68	12 716 822,32

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

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

3. SIOITUSKIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSET JA KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

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

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

4. HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT TIEDOT

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

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

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

Tilintarkastajan palkkiot

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

6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

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

7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

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

8. TULOVEROT

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

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET SEKÄ KONEET JA KALUSTO

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

10. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

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

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

Yhtiö	Emon omistusosuus 2018	Emon omistusosuus 2017
Hoivatilat AB	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun 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 Uudenkaupungin Merimetsopolku A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepäntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	100 %

Yhtiö	Emon omistusosuus 2018	Emon omistusosuus 2017
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raision Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %	100 %

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

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

Yhtiö	Emon omistusosuus 2018	Emon omistusosuus 2017
Kiinteistö Oy Jyväskylän Palstatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vävypojanpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Hoikankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Ankkurikuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Ruskeasuonkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A2	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Laihian Jarrumiehentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Laukaan Saratie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mynämäen Opintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Sarvisuontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Soittajanlenkki	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pieksämäen Ruustinnantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Haarapääskyntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Raahan Vihastenkarinkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Honkarannantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Nilsäntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sotkamon Kirkkotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Turun Paltankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vaasan Vanhan Vaasankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koivukylän Puistotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Hiidenrannantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Äänekosken Likolahdenkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikä	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	0 %	100 %

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

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

12. SIIRTOSAAMISIIN JA MUIHIN MENOENNAKOIHIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT		
Euroa	2018	2017
Verosaaminen	1 720 201,56	83 346,10
Muut siirtosaamiset	666 390,78	256 282,27
Yhteensä	2 386 592,34	339 628,37

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

14. LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

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

15. VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

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

16. LASKENNALLISET VEROVELAT

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

17. SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

18. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

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

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

Emoyhtiön tytäryritysten puolesta antamat vakuudet

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

Taseeseen sisällyttämättömät leasingvastuut

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

19. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN MUUT OIKAISUT

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

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Oulussa, helmikuun 20. päivänä 2019

Pertti Huuskonen
hallituksen pj

Harri Aho
hallituksen jäsen

Satu Ahlman
hallituksen jäsen

Kari Nenonen
hallituksen jäsen

Timo Pekkarinen
hallituksen jäsen

Reijo Tauriainen
hallituksen jäsen

Jussi Karjula
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa, helmikuun 20. päivänä 2019

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö
Antti Kääriäinen, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suomen Hoivatilat Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

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

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja 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 lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksistä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet laskelmissa käytettäviä johdon har- kintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpiä käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme testanneet laskelmissa käytettäviä perustietojen oikeellisuutta.
 - Olemme testanneet pistokokeellisesti arvonmääritys- laskelmien 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 liitetie- tojen asianmukaisuutta.
-

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen 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. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää

havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja 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 6 vuotta. Suomen Hoivatilat Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 1.3.2017. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun se on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen 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 20. helmikuuta 2019
KPMG OY AB

Antti Kääriäinen
KHT



SUOMEN HOIVATILAT OYJ

OULU Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo

HELSINKI Bertel Jungin aukio 3, 02600 Espoo

TUKHOLMA Svärdvägen 21, 18233 Danderyd, Ruotsi

asiakaspalvelu@hoivatilat.fi · www.hoivatilat.fi

Palvelunumero: 0207 349 100