



Tilinpäätös-
tiedote
2019



Kasvun ja laajentumisen vuosi

Tilinpäätöstiedote tammi-joulukuu 2019 (tilintarkastamaton)

Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 21.2.2020 klo 8.00

Yhteenveto tammi-joulukuu	31.12.2019	31.12.2018	muutos, %
Liikevaihto (tuhatta euroa)	23 273	17 182	35,4 %
Kauden tulos (tuhatta euroa)	28 244	37 003	-23,7 %
EPRA operatiivinen tulos (tuhatta euroa)	8 856	7 663	15,6 %
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	1,11	1,46	-24,0 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	1,11	1,45	-23,4 %
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa (EPRA EPS)	0,35	0,30	15,5 %
Sijoituskiinteistöjen arvo (tuhatta euroa)	490 791	348 899	40,7 %
Osakekohtainen EPRA NAV, euroa	8,54	7,28	17,1 %
Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia, tuhatta euroa)	584 139	426 953	36,8 %
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100	100	-
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	15,8	14,9	-

Yhteenveto heinä-joulukuu	7-12/2019	7-12/2018	muutos, %
Liikevaihto (tuhatta euroa)	12 380	9 121	35,7 %
Kauden tulos (tuhatta euroa)	15 947	21 047	-24,2 %
EPRA Operatiivinen tulos (tuhatta euroa)	3 962	4 510	-12,1 %
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,63	0,82	-23,2 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,63	0,82	-23,2 %
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa (EPRA EPS)	0,16	0,18	-11,1 %

1.1.2019 käyttöön otetun IFRS 16 -standardin vaikutukset katsauskauden avainlukuihin on esitetty jäljempänä kohdassa taloudellinen katsaus sekä taulukko-osiossa. Julkisesta ostotarjouksesta johtuvien kulujen vaikutus tulokseen oli 1,4 miljoonaa euroa (1,8 miljoonaa euroa ennen veroja).

Olennaiset tapahtumat

- Belgialainen Aedifica SA/NV Hoivatilojen pääomistajaksi
- Koulusektorille merkittäviä hankkeita, uusimpana Espooseen 500 oppilaan koulu 25 vuoden vuokrasopimuksella
- Vuoden aikana ennätyselliset 19 uutta vuokralaisasiakkuutta. Erityisesti julkisen ja kolmannen sektorin asiakkaiden määrä kasvoi.

Näkymät vuodelle 2020

Hoivatilat arvioi vuoden 2020 liikevaihdon kasvavan vähintään 20 prosenttia vuoteen 2019 verrattuna. Operatiivisen tuloksen (EPRA) arvioidaan olevan noin 40 prosenttia liikevaihdosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2020 lopussa olevan noin 600 miljoonaa euroa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2020 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytettävät markkinatuotovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula:

Vuosi 2019 oli Hoivatiloille kasvun ja laajentumisen vuosi. Yhtiön organisaatio kasvoi ja vahvistui, yritys laajensi tarjoamaansa ja solmi runsaasti uusia asiakkuuksia. Samalla keskeiset tunnusluvut kehittivät myönteisesti. Sekä taseen tunnuslukujen että myynnin mittareilla Hoivatilat rikkoi aiemmat ennätykset.

Merkittävimmät kasvuluvut yhtiö saavutti sijoituskiinteistöjen ja sopimuskannan arvossa, jotka molemmat kasvoivat noin 40 prosenttia. IFRS 16 -standardin käyttöönotto kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 28,6 miljoonaa euroa (sijoituskiinteistöjen arvon kasvu ilman IFRS 16 -vaikutusta 32,5 prosenttia). Yhtiön sopimuskannan arvo kuvaa vuokrasopimusten arvoa (ilman indeksikorotuksia) eli tuleville vuosille tiedossa olevaa liikevaihtoa. Sopimuskannan arvo oli vuoden lopussa 584,1 miljoonaa euroa. Sopimuskannan keskimaturiteetti nousi ennätyselliselle tasolle 15,8 vuoteen yhtiön solmittua useita 20-25 vuoden vuokrasopimuksia kuluneen vuoden aikana.

Liikevaihdon kasvu jatkui vahvana uusien kohteiden valmistumisen myötä, kasvua vuoden aikana 35,4 prosenttia. Kiinteistöliiketoiminnassa keskeinen tunnusluku osakekohtainen NAV kasvoi 17,1 prosenttia ollen 8,54 euroa osakkeelta. Tilikauden tulos oli 23,7 prosenttia edellisvuotta pienempi, johtuen erityisesti vertailuvuotta pienemmästä sijoituskiinteistöjen markkinoiden nettotuottovaatimusten laskusta. Tämä ilmenee tuloslaskelmalla olennaisesti pienempänä käypien arvojen muutoksena. Hankekehitystyössä olemme säilyttäneet tavoitteidemme mukaisen hyvän kehityskatetason.

Hoivatilojen liiketoiminta laajeni vuoden aikana monella tavalla. Ruotsissa liiketoiminta kehittyi suunnitellusti. Hoivatilat AB sopi viime vuoden aikana seitsemän kiinteistöhankkeen toteutuksesta. Näistä neljän rakentaminen käynnistyi vuoden 2019 aikana ja ensimmäiset kohteet valmistuvat keväällä 2020. Vuoden 2020 alkaessa Hoivatilat AB:n palveluksessa on kolmen henkilön tiimi sekä toimiva paikallisten kumppaneiden verkosto.

Asiakaskunnassa laajentuminen tapahtui erityisesti kuntasektorilla, mutta myös kolmannella sektorilla ja yritysasiakkaissa. Hoivatilat voitti päätyneen vuoden aikana seitsemän kuntien kilpailuttamaa hanketta sekä kaksi kolmannen sektorin julkista kilpailutusta. Näistä neljä oli kouluhankkeita.

Vuoden aikana yritys toteutti koulujen, päivä- ja hoivakotien lisäksi turva- ja lastenkoteja sekä erilaisia palveluita yhdistäviä hybridi- ja palvelukorttelikohteita. Hoivatiloilla on rakenteilla useita tällaisia monipuolisia asumisen ja palvelut yhdistäviä kohteita. Ensi kesän asuntomessuille Tuusulaan rakentuu palvelukortteli, jossa on päiväkotia, vanhusten hoivakoti, senioriasuntoja, ravintola sekä koirapäiväkotia.

Marraskuun 4. päivä belgialainen listattu hoivakiinteistöihin erikoistunut Aedifica SA/NV teki (suomalaisen kokonaan omistamansa tytäryhtiön Aureit Holdingin kautta) Hoivatilojen hallituksen suositteleman julkisen ostotarjouksen Hoivatilojen osakkeista. Varsinainen ostotarjous päättyi 3.1.2020 ja jälkikäteen ostotarjousaika päättyi 27.1.2020, jonka jälkeen Aedifica ilmoitti 30.1.2020 omista-

vansa 98,2 prosenttia Hoivatilojen osakkeista. Aedifica on ilmoittanut toimittaneensa 15.1.2020 hakemuksen Keskuskauppakamarin lunastuslautakunnalle käynnistääkseen jäljellä olevia osakkeita koskevan osakeyhtiölain mukaisen vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyn. Hoivatilat jatkaa toimintaa suomalaisena yhtiönä osana Aedifica-konsernia. Ostotarjouksen toteutumisen myötä tilinpäätökseen kirjattiin kertaluonteisia, muun muassa neuvonantopalkkioista koostuvia kuluja 1,8 miljoonaa euroa, joka heikensi sekä tilikauden tulosta sekä operatiivista tulosta.

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Yhtiön haltuun palautui 23.134 yhtiön omaa osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaisesti. Osakkeet palautuivat 27.2.2019, ja palautuksen jälkeen Hoivatilat Oyj:llä on hallussaan 23.134 omaa osakettaan. (Pörssitiedote 28.2.2019)

Ensimmäiset Ruotsin hankkeet käynnistyivät. Yhtiö sopi yhteensä kolmen päiväkotihankkeen toteuttamisesta Eskilstunaan, Ronnebyhyn ja Norrtäljeen. Päiväkotien yhteenlaskettu investointiarvo on noin 11 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö sopi alkuvuoden aikana neljästä kuntavuokralaisille toteutettavasta hankkeesta: kouluprojekti Mikkeliin sekä päiväkotihankkeet Ouluun, Rovaniemelle ja Vaasaan. (Pörssitiedote 26.3.2019)

Timo Wikberg nimitettiin Hoivatilojen liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hänen vastuullaan on Hoivatilojen myynnin ja asiakaskokemuksen johtaminen ja kehittäminen. Aiemmin Timo on toiminut Attendo Oy:ssä erilaisissa liiketoiminnan kehittämis- ja johtotehtävissä, viimeksi myyntijohtajana. (Pörssitiedote 4.4.2019)

Hoivatilat allekirjoitti 11.4.2019 sopimuksen kotimaisesta 100 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta. Yhtiö voi laskea ohjelman puitteissa liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Rahoitusjärjestely monipuolistaa Hoivatilojen rahoitus pohjaa sekä varmistaa konsernin normaalia investointi- ja käyttöpääomarahoitusta. (Pörssitiedote 11.4.2019)

Suomen Hoivatilat Oyj:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 26.3.2019 päätetty nimenmuutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 9.5.2019. Yhtiön uusi toiminimi on Hoivatilat Oyj, englanniksi Hoivatilat Plc. (Pörssitiedote 9.5.2019)

Hoivatilat julkisti 4.11.2019 ennakkotietoja kolmannen vuosineljänneksen tuloksesta ja täsmensi vuoden 2019 ohjeistusta. (Pörssitiedote 4.11.2019)

Yhtiö ilmoitti 4.11.2019 että Hoivatilat ja Belgialaisen pörssi-yhtiö Aedifica SA/NV:n ("Aedifica") kokonaan omistama Aureit Holding Oy ovat 4.11.2019 allekirjoittaneet yhdistymissopimuksen, jonka mukaan Aureit Holding Oy tulee tekemään vapaaehtoisen Hoivatilat Oyj:n hallituksen suositteleman julkisen käteisostotarjouksen kaikista Hoivatilat Oyj:n osakkeista. Ostotarjouksessa tarjottava käteisvastike on 14,75 euroa osakkeelta. Hoivatilat Oyj:n hallitus antoi 6.11.2019 ostotarjousta koskevan lausunnon ja Aureit Holding Oy julkisti 8.11.2019 tarjousasiakirjan ja ilmoitti tarjousajan alkavan 11.11.2019. (Pörssitiedotteet 4.11.2019, 6.11.2019 ja 8.11.2019)

Yhtiön hallitus päätti 5.11.2019 suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmän osallistujille järjestelmän mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Suunnatussa osakeannissa annetaan osakepalkkioon oikeutetuille vastikkeetta 63.400 kappaletta Yhtiön uusia osakkeita Osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Suunnatun Osakeannin jälkeen Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä, mukaan lukien Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet, on yhteensä 25.502.629. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 13.11.2019 ja kaupankäynti osakkeilla aloitettiin 14.11.2019. (Pörssitiedotteet 6.11.2019 ja 14.11.2019)

Yhtiö sai 22.11.2019 tiedon Clearance Capitalin julkaisemasta kielteisestä kannanotosta Aedifican kaikista Hoivatilojen osakkeista tekemää ostotarjousta koskien. (Pörssitiedote 22.11.2019)

Espoon kristillisen koulun kannatusyhdistys valitsi 25.11.2019 Hoivatilat Oyj:n toteuttamaan koulun ja päiväkodin uudisrakennushankkeen Espoon Matinkylään vuokramallilla. Valmis koulu luovutetaan käyttäjälle elokuussa 2021. Vuokrasopimuksen kesto on 25 vuotta ja sopimuksen arvo noin 30 miljoonaa euroa. (Pörssitiedote 26.11.2019)

Aureit Holding Oy päätti 27.11.2019 muuttaa kaikista Hoivatilat Oyj:n osakkeista tekemänsä vapaaehtoisen Hoivatilat Oyj:n hallituksen suositteleman julkisen käteisostotarjouksen ehtoja siten, että tarjouksentekijän (yhdessä Aedifican ja Aedifican määräysvallassa olevien tahojen kanssa) on saatava omistukseensa enemmän kuin 50 prosenttia (ennen muutosta: enemmän kuin 90 prosenttia) Hoivatilojen ulkona olevista osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Aureit Holding Oy ilmoitti 28.11.2019 täydentävänsä 8.11.2019 päivättyä tarjousasiakirjaa. Yhtiön hallitus täydensi 28.11.2019 ostotarjousta koskevaa lausuntoaan muuttamatta suositustaan. (Pörssitiedotteet 27.11.2019 ja 28.11.2019)

Aureit Holding Oy päätti 5.12.2019 korottaa osakekohtaisen tarjousvastikkeen 16 euroon ja tämän johdosta muuttaa kaikista Hoivatilat Oyj:n osakkeista tekemänsä vapaaehtoisen Hoivatilat Oyj:n hallituksen suositteleman käteisostotarjouksen ehtoja sekä jatkaa tarjousaikaa 3.1.2020 saakka. Hoivatilat Oyj:n hallitus täydensi 5.12.2019 tarjousvastikkeen korotuksen johdosta ostotarjousta koskevaa lausuntoaan. Aureit Holding ilmoitti 9.12.2019 täydentävänsä 8.11.2019 päivättyä tarjousasiakirjaa. (Pörssitiedotteet 5.12.2019 ja 9.12.2019)

Toimintaympäristö

Eurooppa ja Suomi kaupungistuvat ja väestö ikääntyy. Suomi on Euroopan nopeimmin ikääntyvä maa. Suomessa yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli puoli miljoonaa yli 75-vuotiasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 000 henkilöä (stat.fi). Ruotsissa kehityssuunta on hyvin samanlainen. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä.

Kahden viime vuosikymmenen aikana Helsinki-Uusimaa suuralueella väki on lisääntynyt lähes puolella miljoonalla ihmisellä. Jo noin 70 prosenttia Suomen väestöstä asuu 14 suurimman kaupunkiseudun alueella.

Hoivatilat arvioi, että seuraavat kehityssuunnat lisäävät yhtiön kasvu- ja toimintamahdollisuuksia:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Sivistystoimessa sekä sosiaali- ja terveyssektorilla rakennuskannan kunto
- Kuntien hankintakäytäntöjen muutos (vuokra- ja leasingmallit)
- Palvelusetelin käytön yleistyminen varhaiskasvatus- ja hoivapalveluissa

Yhtiö varautuu Suomessa mahdollisesti toteutuvaan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujärjestelmä-uudistukseen seuraamalla tiiviisti hankkeen etenemistä ja varautumalla luomaan toimivan yhteistyösuhteen tuleviin soten järjestäjätahoihin.

Kiinteistökin ikääntyvät

Kuntasektorin sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä ja uudistamista tarvitsevia kiinteistöjä. Valtioneuvoston kanslia julkaisi 17.10.2019 Sisäilma ja terveys -selvityksen, joka kartoitti sisäilman laadun nykytilaa ja sisäilmaongelmien määrää yksityisellä ja julkisella sektorilla. Kuntien antamien vastausten perusteella merkittäviä ongelmia on 11-18 prosentissa eri rakennustyyppien kokonaisneliömäärästä. Suurimmat ongelmat ovat peruskoulu- ja lukiotiloissa, joista 60-70 prosenttia on rakennettu ennen vuotta 1980.

Hoivatilat on kiinnittänyt erityistä huomiota tilojen terveellisyteen sisäilmaongelmien minimoimiseksi. Yhtiöllä on oma Terve Rakennus -konsepti, jota noudatetaan kaikissa kiinteistöhankeissa. Digitalisaatio ja IoT mahdollistavat uudenlaiset seurantamenetelmät sekä sisäilmaan että kiinteistön rakenteisiin. Uuden tekniikan alueilla Hoivatilat toimii innovaatioiden soveltajana etulinjassa.

Vastuullinen rakennuttaminen ja elinkaariomistajuus ovat kiinteistöhankeiden suunnittelussa ja toteutuksessa kantavia lähtökohtia, mikä tarkoittaa tilojen turvallisuutta, terveellisyttä ja muunneltavuutta. Rakennuttamisessa suositaan vähähiilistä rakentamista, uusiutuvia materiaali- ja energiaratkaisuja sekä älykästä kiinteistöjen ohjausta ja valaistusratkaisuja.

Taloudellinen toimintaympäristö

Valtionvarainministeriö arvioi 18.12.2019 ilmestyneessä taloudellisessa katsauksessa, että vuonna 2019 Suomen BKT:n kasvu on 1,6 prosenttia. VM:n mukaan asuinrakennusinvestoinnit supistuvat ja tuotannollisten investointien kasvu hidastuu. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu työllisyyden ja ansiotason noustessa. Viennin kasvu kiihtyy palveluviennin ja laivatoimitusten seurauksena.

VM ennustaa BKT:n kasvavan vuonna 2020 noin yhden prosentin. Palveluviennin kasvu jatkuu no-

peana ja pitää viennin kasvun vientikysyntää nopeampana. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu tasaisena. Kotitalouksien tulojen kasvua pitää yllä ansiotason nousu. Julkisen kulutuksen kasvun kiihtyminen nostaa kotimaisen kysynnän osuutta. Yksityisten investointien ennustetaan vähenevän ensi vuonna asuinrakennusinvestointien supistuessa. Työllisten määrä nousee 0,5 prosenttia v. 2020. Talouskasvun hidastuminen ja nimellispalkkojen nousu heikentävät työllisyyden kasvua. Nimellisansiotason arvioidaan nousevan kolme prosenttia.

Suomen Pankin 17.12.2019 julkaiseman Euro ja talous -raportin mukaan Euroopan keskuspankin (EKP) ennakoivan viestinnän mukaan korot pysyvät nykytasolla tai alempina, kunnes inflaationäkymät palautuvat vankasti riittävän lähelle kahta prosenttia jääden kuitenkin alle sen, ja kunnes tämä kehitys näkyy johdonmukaisesti myös pohjainflaatiossa. Korot ovat edelleen alhaisella tasolla. Perusrahoitusoperaatioiden korko on 0,00 prosenttia, maksuvalmiusluoton korko on 0,25 prosenttia, ja talletuskorko on -0,50 prosenttia.

Syksyn aikana rahapolitiikkaa on kevennetty edelleen myös muilta osin. Syyskuun kokouksessaan EKP:n neuvosto muun muassa päätti aloittaa arvopapereiden netto-ostot uudelleen omaisuuserien osto-ohjelmassa. Lisäksi neuvosto päätti myös muista pankkien luotonantoa tukevista lisätoimista. Kaiken kaikkiaan rahapolitiikka pysyy siten vielä kesäkuussa arvioitua pidempään hyvin kevyenä.

Taloudellinen katsaus

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 23,3 (17,2) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 35,4 prosenttia edellistilikauteen verrattuna. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on valtaosaltaan seurausta vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä lisääntymisestä viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot kiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat katsauskaudella 24,2 (35,6) miljoonaa euroa. Tuloslaskelman käypien arvojen muutokseen sisältyy sijoituskiinteistöjen ryhmässä IFRS 16 -standardin mukaisesti omaisuuseränä esitettyjen vuokratonttien poistoa -0,7 (0,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta pienemmäksi johtuen kiinteistöjen arvostuksessa käytettävien tuottovaateiden vertailukautta maltillisemmista muutoksista. Salkun nettotuotto laski 0,12 prosenttiyksikköä kun edellisvuoden vastaavana ajanjaksona nettotuotto laski merkittävästi enemmän eli 0,31 prosenttiyksikköä. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 22,4 (15,9) miljoonaa euroa, kasvun ollessa 41,2 prosenttia. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 150 (120) kiinteistöä, joiden nettotuotto katsauskauden lopussa oli 6,03 prosenttia (6,15 prosenttia). Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettyjen markkinatuottovaatiusten pienentymisestä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,0 (-1,3) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 27,0 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen pienentyminen selittyy IFRS 16 -standardin käyttöönotolla, jonka johdosta kiinteistöjen hoitokuluihin aiemmin sisältyneet maanvuokratulot esitettiin 1.1.2019 lähtien osana käyvän arvon muutosta ja korkokuluja. IFRS 16 muutoksen vaikutus hoitokuluihin oli katsauskaudella 0,8 miljoonaa euroa.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -3,2 (-2,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 30,3 prosenttia. Tilikauden aikana tehtyjen rekrytointien lisäksi henkilöstökuluja kasvatti Osakepalkkiojärjestelmä 2018 toisen ansaintajakson lakkauttamisesta tehty -0,3 miljoonan euron suuruinen kertaluonteinen kulukirjaus. Erä sisältää lisäksi osakepalkkiojärjestelmä 2015 ehtojen mukaisesti yhtiölle palautuneisiin osakkeisiin liittyvän, verottajalta saadun palautuksen 0,2 miljoonaa euroa (23.124 kpl, pörssitiedote 28.2.2019). Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 20 (17).

Hallinnon kulut olivat yhteensä -4,5 (-1,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 138,7 prosenttia edellisvuoteen. Hallinnon kulujen kasvu selittyy pääasiassa Aureit Holding Oy:n toteuttaman julkisen ostotarjouksen toteutumisen johdosta syntyneistä 1,8 miljoonan euron kertaluonteisista kuluista. Lisäksi hallinnon kuluja kasvatti 0,4 miljoonan euron suuruinen yksittäiseen vuokralaiseen ja yksittäiseen vuokrakohteeseen liittyvä luottotappiovaraus.

Liikevoitto oli 38,7 (48,5) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -20,1 prosenttia. Liikevoiton pienentyminen johtui erityisesti kiinteistöjen tuottovaateiden vertailukautta pienemmästä muutoksesta sekä edellä mainituista Aureit Holding Oy:n toteuttaman julkisen ostotarjouksen aiheuttamista kertaluonteisista kuluista.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -3,3 (-2,1) miljoonaa euroa. Maanvuokrasopimusten kirjaaminen taseeseen IFRS 16 -standardin mukaisesti vaikutti rahoituskuluihin -0,4 (0,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,0 (-0,0) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -7,2 (-9,4) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 28,2 (37,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -23,7 prosenttia edellisvuoteen. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 1,11 (1,46) euroa ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 1,11 (1,45) euroa.

Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli 8,9 (7,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 15,6 prosenttia. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 38,1 (44,6) prosenttia. Katsauskauden operatiivinen tulos ei ole vertailukelpoinen edellisvuoteen IFRS 16 -standardin käyttöönoton (1.1.2019 alkaen) aiheuttamista muutoksista sekä toteutuneen julkisen ostotarjouksen aiheuttamista kertaluonteisista kuluista johtuen.

Investoinnit

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 511,9 (364,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 40,5 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankintarvoltaan 88,5 (81,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

Rahoitus

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 286,8 (170,4) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi katsauskauden aikana nettomääräisesti 116,3 (60,4) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman kasvusta 28,8 miljoonaa euroa muodostui IFRS 16 -standardin mukaan kirjatun vuokrasopimusvelan kirjaamisesta.

Yhtiön käytettävissä olevat rahoituslähteet koostuivat 31.12.2019 käteisvaroista (16,2 miljoonaa euroa), nostamattomista luottolimiiteistä (5,3 miljoonaa euroa), lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista (11,0 miljoonaa euroa), nostamattomasta EIP:n lainasta (20 miljoonan euroa) sekä yritystodistusohjelman puitteissa liikkeelle laskettavissa olevista yritystodistuksista (55 miljoonaa euroa).

Yhtiön korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 prosenttia konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiön lainakannan suojausaste 31.12.2019 oli 29,5 (35,8) prosenttia ja lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 1,51 (1,93) vuotta. Yhtiön hallitus päätti 10.12.2019, että yhtiö ei toistaiseksi noudata korkosuojauspolitiikkaa.

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 31.12.2019 valmiina 150 (120) vuokrakassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 44 (39) kappaletta. Katsauskauden aikana valmistui 27 (35) uutta kohdetta, jonka lisäksi yhtiö hankki 3 (1) valmista kohdetta.

Kiinteistökohteet 31.12.	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Kohteet, kpl	150	120	44	39	194	159
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ²	129,5	105,2	70,2	45,8	199,7	151,0
Vuosivuokrat, meur	26,4	21,5	13,4	8,4	39,8	29,9
Investointi (hankintameno), meur	300,1	237,8	198,4	122,1	498,5	359,9

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

Yhtiöllä oli 31.12.2019 yhteensä 194 (159) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 50 (31) asiakkaan kesken, joista 10 (3) oli kunta-asiakkaita. Sopimuskannan arvo oli 584,1 (427,0) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 15,8 (14,9) vuotta. Yhtiön

kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 39 (54) prosenttia yhtiön sopimuskannasta 31.12.2019. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 20 (27) prosenttia, toiseksi suurimman 12 (17) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 7 (9) prosenttia. Kunta-asiakkaiden osuus sopimuskannasta oli 14 (6) prosenttia. Euromääräisesti merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan yhtiöitä.

Sopimuskannasta 65 (65) prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudun/Uudenmaan, Tampereen, Lahden, Turun, Oulun, Kuopion ja Jyväskylän alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 20 (20) prosenttia muodostui muissa, yli 30.000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 11 (15) prosenttia alle 30.000 asukkaan paikkakunnissa sijaitsevista kiinteistökohteista. Ruotsin kohteiden osuus sopimuskannasta oli 4 prosenttia (0 prosenttia).

Alue	31.12.2019	31.12.2018
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	28 %	21 %
Lahden alue	5 %	7 %
Tampereen alue	6 %	7 %
Turun alue	7 %	10 %
Oulun alue	9 %	8 %
Kuopion alue	6 %	8 %
Jyväskylän alue	4 %	5 %
Ruotsi	4 %	0 %
Muut yli 30.000 asukkaan kunnat	20 %	20 %
Muut paikkakunnat	11 %	15 %
Yhteensä	100 %	100 %

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 31.12.2019 oli 25.502.629 (25.439.229) osaketta. Osakkeista yhtiön omassa hallussa oli 23.134 kappaletta. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 31.12.2019 oli 16,00 (7,90) euroa ja ulkona olevien osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 408,0 (201,0) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 16,05 (8,53) euroa ja alin päätöskurssi 7,71 (7,20) euroa. Tilikauden aikana Hoivatilat Oyj:n osakkeiden vaihto oli 9,0 (9,3) miljoonaa kappaletta. Yhtiöllä oli 31.12.2019 yhteensä 7.005 (8.913) osakkeenomistajaa.

Liputusilmoitukset

OP Rahastoyhtiö Oy ilmoitti 29.8.2019, että OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman OP-Suomi -sijoitusrahaston omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 5 prosentin rajan 28.8.2019 tehdyn osakkeiden luovutuksen seurauksena. OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen kokonaisomistusosuus oli 6,96 prosenttia 28.08.2019.

Konsernirakenne

Tilikauden päättyessä 31.12.2019 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Hoivatilat Oyj:n lisäksi 149 (131) kappaletta keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä sekä Hoivatilat AB-konserni, johon kuului emoyhtiö Hoivatilat AB:n lisäksi 9 (0) tytäryhtiötä. Emoyhtiö Hoivatilat Oyj:n omistusosuus kaikista konserniyhtiöistä on 100 prosenttia.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Taloudelliset ja strategiset riskit

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

Strategisiin riskeihin liittyvät muun muassa markkinoiden kilpailutilanne ja riippuvuus rajoitetusta määrästä asiakkaita. Toimialan kiinnostus sijoituskohteena 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 palvelukortteleihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankeiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että kiinteistöjen käyttö muunlaisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi asuin- tai toimistokäytössä olisi välttämättä mahdollista, mikäli kiinteistöjen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukainen tarve poistuisi. Toteutuessaan tämä riski voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutokset voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön strategisena tavoitteena on 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 tulevaisuudennäkymiin.

Hoivatilojen kolme suurinta avainasiakasta muodostavat noin 39 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 tulevaisuudennäkymiin.

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 tulevaisuudennäkymiin.

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 vakuutusturva. 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 epä-

vakaa tilanne, rahoituksen saatavuuden mahdollinen yleinen heikkeneminen ja rahoituskustannusten kohoaminen voivat vaikuttaa haitallisesti yhtiön mahdollisuuksiin hankkia lisärahoitusta tulevaisuudessa tai heikentää kiinteistöjen likviditeettiä vaikeuttaen siten kiinteistöjen myyntiä.

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaan. Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön rahoituskustannuksiin ja rahoitustuottoihin. Korkotason muutokset vaikuttavat yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkokuluihin, jotka kasvavat markkinakorkojen nousun mukana. Yhtiö seuraa tarkasti korkotason kehitystä ja suojautuu aktiivisesti korkotason muutosten vaikutuksilta. Yhtiö käyttää korkoriskin hallinnassa pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimusten käypä arvo ja sopimuksen mukaan maksettava ja saatava kassavirta riippuvat korkotason 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 korkovaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät kykene suoriutumaan 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 käyttöastetta ja vuokralaisten taloudellista tilannetta seurataan säännöllisin tapaamisin ja talousseurannan avulla.

Vastuullisuus ja ympäristöasiat

Hoivatilat käynnisti vastuullisuusasioiden painopisteiden määrittelyn vuonna 2018. Sisäisellä olennaisuusanalyysillä arvioitiin ja määriteltiin toiminnan kannalta olennaisimmat vastuullisuuden painopistealueet. Vastuullisuustyön neljäksi painopistealueeksi määriteltiin asiakaslähtöinen tarjonta ja toimintatavat, hyvinvoivat ihmiset, ympäristövastuu ja yhteiskuntavastuu. Vuonna 2019 vastuullisuustyötä tukemaan perustettiin vastuullisuusvaliokunta.

Asiakaslähtöisyys

Hoivatilojen visio on luoda ylivertainen asiakaskokemus asiakkailleen sivistys- ja sote-kiinteistöjen toteuttajana. Asiakaslähtöisessä tarjonnassa ja toimintatavassa painotetaan ylivertaista asiakaskokemusta ja käyttäjäkokemuksen jatkuvaa kehittämistä.

Asiakastyytyväisyyttä mitataan vuosittain asiakastyytyväisyyskyselyllä. Vuoden 2019 asiakastyytyväisyyskyselyssä yhtiö sai hyvät arvioinnit muun muassa siitä, että rakennushankkeet pysyvät hyvin aikataulussa ja että yhtiössä ymmärretään hyvin toimialan rakentamiseen liittyvät erityismääräykset.

Ylivertaisen asiakaskokemuksen ja jatkuvan palvelutarjonnan kehittämisen lisäksi Hoivatilat haluaa olla luotettava sopimusosapuoli, jolla on vastuulliset toimintatavat ja hyvä maine. Digitalisaation avulla on pystytty vuosi vuodelta kehittämään muun muassa toiminnanohjausta ja elinkaariomistajuutta tukevia järjestelmiä.

Asiakaslähtöisen toimintatavan yhtenä kehitystoimenpiteenä on ollut osallistavan suunnittelun hyödyntäminen kiinteistöhankeiden suunnittelussa. Esimerkiksi kesäkuussa 2019 Hoivatilat organisoii uutta kohdetta varten osallistavan työpajan, jossa Oulun kaupungin Pateniemen ja Metsämarjan päiväkotien lapset pääsivät itse suunnittelemaan tulevan Pateniemen suuralueen päiväkodin piha-alueita.

Hyvinvoivat ihmiset

Hyvinvoivat ihmiset -teemaan liittyen Hoivatilat haluaa tarjota työntekijöilleen mielenkiintoisia ja merkityksellisiä työtehtäviä ja olla innostava ja kehittyvä työympäristö. Työntekijäkokemusta mitataan vuosittain. Elokuussa 2019 henkilöstötyytyväisyyttä tutkittiin edellisen vuoden tapaan Great Place to Work -kyselyllä. Tuloksena oli erinomainen Trust Index -luku; 96. Trust Index -luku kertoo, kuinka suuri osuus vastaajista pitää työpaikkaansa hyvänä tai erittäin hyvänä. Suomalaisen työelämän keskimääräinen Trust Index -luku on 56.

Ympäristövastuu

Hoivatilat tavoittelee tuottamisessaan ja omistamisessaan kiinteistöissä parhaita ratkaisuja, joista hyötyvät sekä kiinteistöjen asukkaat, käyttäjät että ympäristö. Toiminnan kehittämisen tavoitteita ympäristövastuun näkökulmasta ovat vähähiilisen rakentamisen edistäminen, energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttö.

Kiinteistöjen energiatehokkuutta voidaan seurata ja säätää digitalisaation ja automaation avulla. Lähes kaikki Hoivatilojen omistamat kiinteistöt ovat etävalvonnan piirissä. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskitetysti yhdestä paikasta. Näin pystytään vaikuttamaan kiinteistöjen elinkaareen, säätämään lämmitystä ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että sisätiloissa vaihtuu oikea määrä ilmaa.

Vuoden 2019 aikana jatkettiin jo aiempina vuosina aloitettuja pilottihankkeita liittyen sisäilmaolosuhteiden seurantaan ja energiatehokkuuden parantamiseen sekä aloitettiin muutamia uusia kokeiluja. Kaikkiaan erilaisia energiatehokkuuden ja sisäilmaolosuhteiden seurannan kokeiluja oli vuonna 2019 käytössä viidessä eri kiinteistössä.

Vuonna 2019 Hoivatilat linjasi, että jokaisesta käynnistyvästä kiinteistöhankeesta teetetään sekä hiilijalanjälki- että hiilikädenjälkilaskelmat. Vuoden 2019 aikana selvitettiin myös kiinteistöhankeiden sertifiointia. Selvitystyön tuloksena Hoivatiloille sopivimmaksi vaihtoehdoksi valikoitui RTS-ympäristöluokitus. Sen käyttöönottoa kiinteistöhankeissa on suunniteltu pilotoitavan vuosien 2020 ja 2021 aikana.

Henkilöstö

Hoivatilat on kasvun ratkaisija. Se on kasvuyhtiö, joka kasvaa yhdessä asiakkaidensa ja kumppaniverkostonsa kanssa. Asiakkaat ovat kaiken toiminnan keskiössä ja henkilöstön yhteinen tavoite on tarjota ylivertainen asiakaskokemus sivistys- ja sote-kiinteistöjen toteuttajana.

Hoivatilojen toimintatapa on verkostomainen. Verkoston koordinaatiosta ja kehittämisestä vastaa pieni ja tehokas oma tiimi, joka työskentelee yhtiössä avainprojektintehtävien parissa, kuten asiakkuudenhoidossa, hallinnossa, hankekehityksessä ja rakennuttamisessa sekä kiinteistöhallinnassa. Laajan ja asiantuntevan kumppaniverkoston kanssa yhteistyössä Hoivatilat toteuttaa vuositasolla mittavan määrän uusia kiinteistöhankeita ja hallinnoi nykyistä kiinteistöomaisuutta.

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2019 lopussa toimitusjohtaja ja 24 työntekijää. Henkilöstöstä 16 työskenteli Oulun toimipisteessä, seitsemän Espoossa ja kaksi Tukholmassa. Vuoden aikana rekrytoitiin kuusi uutta työntekijää. Rekrytoinneilla vahvistettiin osaamis pohjaa rakennuttamisessa, hallinnossa, markkinoinnissa, uusien liiketoimintakonseptien kehittämisessä ja kansainvälistymisessä. Yhtiön pääkonttori sijaitsee Oulussa. Lisäksi yhtiöllä on toimipisteet Espoossa ja Tukholmassa.

Hallitus ja yhtiön johto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluivat 4.2.2020 pidettyyn ylimääräiseen yhtiökokoukseen saakka Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman, Nathalie Clément, Paul Hartwall, Kari Nenonen ja Reijo Tauriainen. Harri Aho ja Timo Pekkarinen toimivat hallituksen jäseninä 26.3.2019 saakka.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat 4.2.2020 saakka Reijo Tauriainen (pj.), Paul Hartwall ja Kari Nenonen. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat 4.2.2020 saakka Pertti Huuskonen (pj.), Satu Ahlman ja Paul Hartwall. Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Antti Kääriäinen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostivat 10.1.2020 saakka Stefan Björkman, Juha Takala ja Johannes Winborg. Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen toimi 10.1.2020 saakka nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä. Ylimääräinen yhtiökokous 4.2.2020 päätti lakkauttaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, varatoimitusjohtaja Riku Patokoski, talousjohtaja Tommi Aarnio, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni, henkilöstö- ja viestintäjohtaja Riikka Säkkinen sekä liiketoimintajohtaja Timo Wikberg. Asiakkuusjohtaja Jussi Vikman nimitettiin johtoryhmän jäseneksi 13.1.2020

Yhtiökokouksen päätökset

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2019 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2018. Hoivatilojen tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka nimitti päävastuulliseksi

tilintarkastajaksi KHT Antti Kääriäisen. Yhtiökokouksen päätöksen mukainen osinko, 0,17 euroa osakkeelta maksettiin 4.4.2019. Yhtiökokous hyväksyi lisäksi hallituksen esitykset, joiden mukaan hallitus sai valtuudet päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja osakeannista. Lisäksi hyväksyttiin yhtiöjärjestyksen muutos yhtiön toiminimen (Hoivatilat Oyj) osalta sekä nimitystoimikunnan ehdotus hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista. Yhtiökokouksen päätökset on tiedotettu 26.3.2019. Päätökset ovat nähtävillä myös yhtiön internetsivuilla.

Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Yhtiö tiedotti 7.1.2020, että Aureit Holding Oy:n tekemän ostotarjouksen alustavan tuloksen mukaan osakkeet, joiden osalta ostotarjous on hyväksytty muodostavat yhdessä tarjouksentekijän julkisesta kaupankäynnistä Nasdaq Helsinki Oy:ssä hankkimien Hoivatilojen osakkeiden kanssa 95,5 prosenttia Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä. Yhtiö tiedotti 9.1.2020 että ostotarjouksen lopullisen tuloksen mukaan osakkeet, joiden osalta ostotarjous on hyväksytty muodostavat yhdessä tarjouksentekijän julkisesta kaupankäynnistä Nasdaq Helsinki Oy:ssä hankkimien Hoivatilojen osakkeiden kanssa 95,9 prosenttia Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä. Koska ostotarjouksen lopullinen tulos ylittää vähimmäishyväksyntäehdon ja kaikki muut ostotarjouksen toteuttamisedellytykset ovat täyttyneet tai tarjouksentekijä on luopunut vaatimasta niiden täyttymistä, tarjouksentekijä toteuttaa ostotarjouksen sen ehtojen mukaisesti. Yhtiö tiedotti 30.1.2020, että Aureit Holding Oy:n ilmoituksen mukaan ostotarjouksen jälkikäteen tarjousajan päättymisen jälkeen Aureit Holding Oy omistaa 98,2 prosenttia yhtiön osakkeista. Aedifica on ilmoittanut toimittaneensa 15.1.2020 hakemuksen Keskuskauppakamarin lunastuslautakunnalle käynnistääkseen jäljellä olevia osakkeita koskevan osakeyhtiölain mukaisen vähemmistö-osakkeiden lunastusmenettelyn. (Pörssitiedotteet 7.1.2020, 9.1.2020 ja 30.1.2020)

Yhtiö tiedotti 27.1.2020, että Aedifica SA/NV:n 100 prosenttia omistaman Aureit Holding Oy:n toteuttaman julkisen ostotarjouksen toteutumisen johdosta Hoivatilat Oyj:lle on syntynyt kertaluonteisia kuluja noin 1,8 miljoonaa euroa. Näistä kuluista johtuen Hoivatilojen tilikauden 2019 operatiivinen tulos (EPRA) tulee jäämään aikaisemmin ohjeistettua matalammaksi, ollen vähintään 35 prosenttia liikevaihdoista. Lisäksi yhtiö tarkensi arviotaan sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta vuoden 2019 lopussa. (Pörssitiedote 27.1.2020)

Hoivatilat Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous järjestettiin 4.2.2020 Helsingissä. Yhtiökokous päätti hallituksen palkkioista, hallituksen kokoonpanosta ja osakkeenomistajien nimitystoimikunnan lakkauttamisesta Aureit Holding Oy:n tekemien ehdotusten mukaisesti. Hallituksen jäseniksi toimikaudelle, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, valittiin Stefaan Gielens, Pertti Huuskonen, Ingrid Daerden, Laurence Gacoin, Reijo Tauriainen ja Kari Nenonen. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Stefaan Gielens ja varapuheenjohtajaksi Pertti Huuskonen. (Pörssitiedote 4.2.2020)

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 187,6 miljoonaa euroa. Johtuen siitä, että Aureit Holding Oy omistaa yli 98 prosenttia yhtiön osakkeista ja on tehnyt hakemuksen

käynnistääkseen osakeyhtiölain mukaisen vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyn, hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

Vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokous järjestetään kesäkuussa 2020.

Taloudellinen kalenteri vuonna 2020

Vuoden 2019 vuosikertomus julkistetaan viikolla 10. Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta julkistetaan 6.5.2020, puolivuositarkastus tammi-kesäkuulta 19.8.2020 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 4.11.2020.

Oulussa 21.2.2020

Hoivatilat Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula, puhelin: +358 40 773 4054

Hoivatilat lyhyesti:

Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteiden ja koulujen tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yli 200 kiinteistöprojektia eri puolilla Suomea ja Ruotsiin. www.hoivatilat.fi

EPRA tunnusluvut

1. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ja operatiivinen tulos / osake (EPRA EPS, BASIC)

Tuhatta euroa	2019	2018
Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta	28 244	37 003
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-24 235	-35 627
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0	-1 049
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0	210
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	4 847	7 125
EPRA operatiivinen tulos	8 856	7 663
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), euroa	0,35	0,30

2. Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV per share) ja oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNNAV per share)

Tuhatta euroa	2019	2018
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	185 249	161 937
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	1 687	951
(v.a) Laskennallinen vero	30 539	23 367
EPRA nettovarallisuus (NAV)	217 475	186 255
Osakekohtainen EPRA NAV, euroa	8,54	7,32
Tuhatta euroa	2019	2018
EPRA nettovarallisuus (NAV)	217 475	186 255
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-1 687	-951
(iii) Laskennallinen vero	-30 539	-23 367
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	185 249	161 937
Osakekohtainen EPRA NNNAV, euroa	7,27	6,37

3. EPRA:n vajaakäyttöaste-%

Tuhatta euroa		2019	2018
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	A	0	0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	B	26 179	21 079
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	A/B	0,0 %	0,0 %

4. EPRA:n alkunettotuotto-% ja EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto-%

Tuhatta euroa		2019	2018
Sijoituskiinteistöt		462 147	348 899
Kehityshankkeet		-49 057	-19 899
Valmis kiinteistökanta		413 090	329 000
Arvioidut ostajan kulut		8 262	6 580
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo (B)	B	421 352	335 580
Annualisoitu vuokratuotto		26 179	21 079
Kiinteistöjen kulut		-1 362	-1 237
Annualisoitu nettovuokratuotto (A)	A	24 817	19 842
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokratukannustimet		257	388
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto (C)	C	25 074	20 230
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	A/B	5,89 %	5,91 %
EPRA 'topped-up' NIY, %	C/B	5,95 %	6,03 %

5. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon (EPRA cost ratios)

Tuhatta euroa		2019	2018
Sisältyy:			
(i) Hallintokulut*		4 461	1 869
(i) Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulut		1 748	1 307
Ei sisälly:			
(vii) Maanvuokratulot		-608	-434
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	5 601	2 743
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset			0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5 601	2 743
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		22 665	16 749
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		0	0
Bruttovuokratuotto	C	22 665	16 749
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	24,7 %	16,4 %
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	24,7 %	16,4 %

*Hallinnon kuluista on netotettu kiinteistökehityshankkeisiin aktivoidut henkilöstökulut, suuruudeltaan 0,4 milj. euroa vuonna 2019 ja 0,5 milj. euroa vuonna 2018. Hallintokulut 2019 sisältävät 1,8 milj. euroa kertaluonteisia, julkisesta ostotarjouksesta johtuvia kuluja 1,8 miljoonaa euroa.

Taulukko-osio

Vuosikatsauksen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia. Yhtiö on noudattanut vuosikatsauksen laadinnassa samoja laskentaperiaatteita kuin 2018 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta vuonna 2019 voimaan tulleita yhtiötä koskevia standardimuutoksia ja tulkintoja.

Hoivatilat–konserni

Tuloslaskelma

Euroa	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
LIIVEVAIHTO	12 380 103	9 120 834	23 273 181	17 182 305
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	14 980 862	20 671 349	24 235 107	36 675 896
Liiketoiminnan muut tuotot	0	227 335	0	282 735
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-2 098 341	-1 395 255	-3 193 101	-2 450 190
Poistot	-98 466	-25 266	-170 939	-33 795
Liiketoiminnan muut kulut	-3 502 474	-1 168 226	-5 413 795	-3 176 505
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	21 661 684	27 203 437	38 730 453	48 480 446
Rahoitustuotot	6 104	578	7 718	867
Rahoituskulut	-1 778 836	-1 035 669	-3 318 684	-2 057 609
TULOS ENNEN VEROJA	19 888 952	26 168 345	35 419 487	46 423 703
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-3 942 326	-5 348 882	-7 175 294	-9 420 361
TILIKAUDEN TULOS	15 946 625	20 819 463	28 244 193	37 003 342

Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
TILIKAUDEN TULOS	15 946 625	20 819 463	28 244 193	37 003 342
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	-4 638	-1 747	-707	-1 747
Rahavirran suojaus	460 268	-427 177	-919 620	-992 077
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-92 054	85 435	183 924	198 415
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	363 577	-341 741	-736 403	-795 409
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	16 310 202	20 477 722	27 507 790	36 207 933
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	15 946 625	20 819 463	28 244 193	37 003 342
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	16 310 202	20 477 722	27 507 790	36 207 933
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,63	0,82	1,11	1,46
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,63	0,82	1,11	1,45

Hoivatilat –konserni
Tase

Euroa	31.12.2019	31.12.2018
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	108 872	150 285
Sijoituskiinteistöt	490 790 779	348 899 080
Koneet ja kalusto	156 474	36 216
Laskennalliset verosaamiset	590 509	363 778
Pitkäaikaiset varat yhteensä	491 646 635	349 449 360
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 047 242	3 455 775
Rahavarat	16 223 048	11 382 638
Lyhytaikaiset varat yhteensä	20 270 290	14 838 412
VARAT YHTEENSÄ	511 916 925	364 287 772
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 722 015	69 722 015
Käyvän arvon rahasto	-1 686 635	-950 940
Muuntoero	-2 455	-1 747
Ed. tilikausien voitto/tappio	88 891 609	56 084 397
Tilikauden voitto/tappio	28 244 193	37 003 342
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yht.	185 248 727	161 937 067
Pitkäaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	27 720 371	
Lainat	198 491 702	158 809 420
Laskennalliset verovelat	30 778 602	23 618 863
Pitkäaikaiset velat yhteensä	256 990 675	182 428 283
Lyhytaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	1 032 862	
Lainat	59 507 410	11 640 147
Ostovelat ja muut velat	9 137 251	8 282 274
Lyhytaikaiset velat yhteensä	69 677 523	19 922 422
Velat yhteensä	326 688 198	202 350 705
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	511 916 925	364 287 772

**Hoivatilat –konserni
Rahavirtalaskelma**

Euroa	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	15 946 625	21 046 798	28 244 193	37 003 342
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-14 471 101	-21 018 166	-23 345 326	-37 435 762
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 778 836	1 035 669	3 318 684	2 057 609
Korkotuotot	-6 104	-578	-7 718	-867
Verot	3 942 326	5 616 782	7 175 294	9 420 361
Käyttöpääoman muutokset				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	161 333	-1 624 046	-592 174	-2 726 708
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	247 685	5 733 543	-694 314	4 086 318
Maksetut korot	-1 954 280	-1 048 502	-3 436 324	-2 062 160
Saadut korot	6 104	578	7 718	867
Maksetut verot	1 508 909	-1 534 806	1 367 295	-1 611 666
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	7 160 335	8 207 272	12 037 328	8 731 334
Investointien rahavirrat				
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	10 911 237	0	10 911 237
Hankitut sijoituskiinteistöt	262 037	0	-1 372 799	-2 126 892
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-45 354 926	-44 532 450	-88 224 035	-77 193 637
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-41 452	-92 178	-21 469	-136 269
Investointien nettorahavirta (B)	-46 134 340	-33 713 391	-89 618 302	-68 545 562
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	0	0	0	1 504
Lainojen nostot	54 569 812	36 823 088	98 732 685	73 413 983
Lainojen takaisinmaksut	-6 055 335	-4 450 492	-11 990 564	-8 756 467
Maksetut osingot	0	0	-4 320 736	-3 307 100
Rahoituksen nettorahavirta (C)	48 514 477	32 372 596	82 421 385	61 351 920
Rahavarojen muutos (A + B + C)	9 540 472	6 866 477	4 840 411	1 537 693
Rahavarat tilikauden alussa	6 682 577	4 516 160	11 382 638	9 844 945
Rahavarat tilikauden lopussa*	16 223 048	11 382 638	16 223 048	11 382 638

Hoivatilat –konserni
Laskelma oman pääoman muutoksista

	Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake- pääoma	Sijoitetun va- paan oman pääoman ra- hasto	Käyvän ar- von ra- hasto	Muunto- ero	Kertyneet voit- tovarat	Oma pääoma yhteensä
Euroa						
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 *						
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		1 504				1 504
Kannustinjärjestelmä					-555 165	-555 165
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		1 504			-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
Oma pääoma 1.1.2019	80 000	69 722 015	-950 940	-1 747	93 087 739	161 937 067
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					28 244 193	28 244 193
Muut laajan tuloksen erät *						
Muuntoero				-707		-707
Rahavirran suojaus			-735 696			-735 696
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-735 696	-707	28 244 193	27 507 790
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-4 320 736	-4 320 736
Kannustinjärjestelmä					124 606	124 606
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-4 196 130	-4 196 130
Oma pääoma 31.12.2019	80 000	69 722 015	-1 686 635	-2 455	117 135 801	185 248 727

* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

Hoivatilat –konserni
Tunnusluvut

	Konserni 31.12.2019	Konserni 31.12.2018
Liikevaihto (tuhatta euroa)	23 273	17 182
Liikevoitto (tuhatta euroa)	38 730	48 480
Tilikauden tulos (tuhatta euroa)	28 244	37 003
EPRA Operatiivinen tulos (tuhatta euroa)	8 856	7 663
Taseen loppusumma (tuhatta euroa)	511 986	364 288
EPRA nettovarallisuus (NAV) (tuhatta euroa)	217 258	186 255
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV) (tuhatta euroa)	185 249	161 937
Omavaraisuusaste (%)	36,2	44,5
Loan-to-value (LTV) (%)	52,3	45,6
Nettovelkaantumisaste (%)	146,0	98,2
Oman pääoman tuotto (%)	16,3	25,4
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	1,11	1,46
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	1,11	1,45
Osakekohtainen osinko (euroa)	0,00*	0,17
Osakekohtainen operatiivinen tulos, (euroa, EPRA EPS)	0,35	0,30
Osakekohtainen EPRA NAV (euroa)	8,54	7,28
Osakekohtainen EPRA NNNAV (euroa)	7,27	6,37
Nettotuotto (laskennallinen) (%)	6,03	6,15
Sopimuskannan arvo** (tuhatta euroa)	584 139	426 953
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	15,8	14,9
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100	100
EPRA vajaakäyttöaste	0	0
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 479 495	25 439 229
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	25 428 346	25 414 511
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	25 428 346	25 491 042
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	25	19
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	20	17

* Hallituksen esitys

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

Sijoituskiinteistöt

Yhtiön omistamat sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Vähäisen valmiusasteen kiinteistökohteet arvostetaan hankintamenuon. Kiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen asiantuntija ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija, Realia Management Oy. Kiinteistöarvioitsijan arviolausunto sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 31.12.2019 tilanteessa on saatavilla yhtiön internetsivuilla. Sijoituskiinteistöjen arvo oli katsauskauden lopussa 490,8 (348,9) miljoonaa euroa sisältäen IFRS 16 käyttöomaisuustontit. Valmiiden kiinteistöjen osuus oli 413,1 (329,0) miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo 48,0 (18,4) miljoonaa euroa ja hankintamenuon arvostettujen vähäisen valmiusasteen kohteiden arvo 1,1 (1,5) miljoonaa euroa. IFRS 16 käyttöomaisuustonttien arvo oli 28,6 (0,0) miljoonaa euroa.

	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	348 899 080	247 066 462
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	83 673 162	79 783 106
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	993 333	289 099
Ostetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset	3 791 849	1 379 446
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	0	-15 245 660
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	24 789 849	35 626 628
IFRS 16 käyttöomaisuustontit	28 643 506	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	490 790 779	348 899 080

	2019	2018
Valmiit sijoituskiinteistöt	413 090 000	329 000 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	47 974 832	18 360 223
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintamenoan arvostetut)	1 082 441	1 538 857
IFRS 16 käyttöomaisuustontit	28 643 506	0
Yhteensä	490 790 779	348 899 080

31.12.2019 konsernilla oli keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoaltaan noin 154,4 (105,1) miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

Vastuositoumukset	31.12.2019	31.12.2018
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	241 752 346	170 449 567
Annetut kiinnitykset	281 224 413	228 364 213
Kiinnitykset yhteensä	281 224 413	228 364 213
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	333 186 040	244 584 100
Panttaukset yhteensä	333 186 040	244 584 100
Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron palautusvastuu		
Arvonlisäveron palautusvastuu	3 483 224	2 636 750
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	76 000 000	61 000 000
Käypä arvo	-2 108 294	-1 188 674

Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyhtiöiden kanssa

Yhtiön hallituksen jäsenenä 26.3.2019 saakka toiminut Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n emoyhtiön Lapti Group Oy:n toimitusjohtaja. Rakennusliike Lapti Oy:tä ei 26.3.2019 jälkeen lueta Hoivatilat Oyj:n lähipiiriyhtiöksi. Rakennusliike Lapti Oy:n laskutus tilikauden ensimmäisen kolmen kuukauden aikana oli 3,6 miljoonaa euroa ja tilikaudella 2018 6,2 miljoonaa euroa.

Tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit sekä muut muutokset laskentaperiaatteissa

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raportoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määrittä periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaantuminen ei aiheuttanut Hoivatiloille muutoksia vuokrasopimusten kirjapitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin sijoituskiinteistöt sekä koneet ja kalusto. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Hoivatilat-konsernin tonttien maanvuokrasopimuksista. Koneisiin ja kalustoon kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan on kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten leasing-autoista ja toimistovuokrasopimuksista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Maa-alueiden, vuokrasopimusten kulut on kirjattu tuloslaskelmaan osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koneiden ja kaluston ryhmässä esitettävien käyttöoikeusomaisuuserien osalta tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi poistojen erässä. Hoivatilat on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Hoivatilat on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

IFRS 16 käyttöönoton vaikutukset raportointiin

Standardin vaikutukset konsernin raportointiin katsauskaudella olivat seuraavat:

Tuloslaskelma	1-12/2019
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-494 474
Poistot	-100 941
Liiketoiminnan muut kulut	896 387
Liikevoitto	300 972
Rahoituskulut	-399 172
Voitto ennen veroja	-98 201
Laskennalliset verot	19 640
Kauden tulos	-78 561
EPRA operatiivinen tulos	317 019

Tase	Sijoituskiinteistöt	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2019	26 191 178	129 124	26 320 303	26 320 303
31.12.2019	28 643 506	108 548	28 752 054	28 753 233

Muutokset tunnuslukujen laskentaan

Loan-to-value (LTV) -tunnusluvun laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. Ohessa päivitetty kaava:

$$\text{Loan-to-value (LTV), \%} = \frac{\text{Rahoitusvelat -vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} * 100$$

Tunnuslukujen laskentakaavat (muut kuin EPRA tunnusluvut)

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

Tunnuslukujen laskentakaavat (vaihtoehtoiset tunnusluvut)

Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} * 100$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} * 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}} * 100$
Taloudellinen vuokrausaste, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} * 100$
Nettotuotto (laskennallinen), % =	$\frac{\text{Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk: kulut}}{\text{Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}} * 100$
Loan-to-value (LTV), % =	$\frac{\text{Rahoitusvelat - rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} * 100$

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

	31.12.2019	31.12.2018
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	26 269	21 467
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12kk:n kulut	-1 362	-1 237
Nettovuokratuotto	24 907	20 230
Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo	413 090	329 000
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,03 %	6,15 %



HOIVATILAT

HOIVATILAT OYJ

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