



Vuosikertomus **2019**





Sisällys

Hoivatilat vuonna 2019

Toimitusjohtajan katsaus	4
Avainluvut	6
Toimintaympäristö ja trendit.....	8
Strategia	10
Liiketoimintakatsaus	13
Henkilöstö	15
Hoivatilat palveluna.....	18
Vuoden 2019 hankkeita	
Turvakoti Koivukylä, Vantaa	19
Koulu Salonpää, Oulu	20
Palvelukortteli Palta, Turku	21
Päiväkoti Gerby Daghem, Vaasa	22

Vastuullisuus Hoivatiiloilla 23

Vastuullinen perustehtävämme	24
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet.....	27
Asiakaslähtöisyys	28
Hyvinvoivat ihmiset.....	30
Ympäristövastuu	32
Yhteiskuntavastuu	34

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

tilikaudelta 1.1.–31.12.2019 35

Johdanto	36
Hallinnointia koskevat kuvaukset.....	36
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet.....	45
Muut annettavat tiedot.....	47

Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 49

Hallituksen toimintakertomus	50
Osaketieto	60
EPRA:n tunnusluvut	62
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	64
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	66
Konsernin tase.....	67
Konsernin rahavirtalaskelma.....	68
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma.....	69
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	70
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	76
Emoyhtiön tuloslaskelma	98
Emoyhtiön tase	99
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	101
Emoyhtiön liitetiedot	102
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	111
Tilintarkastuskertomus.....	112

Toimitusjohtajan katsaus

Parempaa yhteiskuntaa

Hoivatilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus. Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä yhdessä kumppaneidemme kanssa. Viime vuosien aikana kuntien hankintakäytännöissä on tapahtunut merkittävä murros: vuokramallikilpailutukset sosiaali- ja terveys- sekä sivistystoimen kiinteistöhankinnoissa ovat yleistyneet laajasti. Yhä useammin koulukiinteistön, päiväkodin tai hoivakodin omistaa yksityinen taho, ja palvelun toteuttaa joko julkinen tai yksityinen palveluntuottaja. Tässä murroksessa korostuu toimijoiden vastuullisuus. Vastuulliset toimintatavat ja luotettavuus sopimuskumppanina ovat Hoivatiloille tärkeitä periaatteita, jotka kumpuavat yrityksen arvomaailmasta.

KASVUA TALOUDEN TUNNUSLUVUISSA

Hoivatilat on kasvuyritys. Vuonna 2009 alkanut toimintamme on kasvanut voimakkaasti niin, että tänään yhtiö on merkittävä toimija Suomessa ja kasvava toimija myös Ruotsin sivistys- ja sote-kiinteistöjen markkinassa. Päätyneellä tilikaudella vahvan kehittämistyön ohella kaikki keskeiset tunnusluvut kasvoivat voimakkaasti: liikevaihdon kasvu oli 35 prosenttia ja sijoituskiinteistöjen arvo nousi noin 40 prosenttia ollen lähes 500 miljoonaa euroa. Toimialalle poikkeuksellisen vahvoja tunnuslukuja ovat myös kiinteistöjen 100 prosenttia vuokrausaste ja 15,8 vuoden keskimaturiteetti. Vuosikymmenen aikana olemme toteuttaneet noin 200 kiinteistöhanketta 60 kunnan alueella.

Vuoden 2019 aikana toteutettiin 27 uutta kohdetta. Lisäksi yhtiö hankki kolme valmista kohdetta. Myös Ruotsin tytäryhtiö Hoivatilat AB on päässyt nopeasti vauhtiin. Vuoden aikana käynnistivät ensimmäiset päiväkotit- ja hoivakotityömaat Ruotsissa. Oma henkilöstömme ja yhteistyöverkostomme kasvoivat. Palvelimme pitkäaikaisia kumppaneitamme ja solmimme uusia asiakassuhteita. Erityisen merkittävänä pidän julkisen sektorin eli suorien kunta-asiakkuuksien määrän kasvua. Hoivatilat voitti päätyneen vuoden aikana seitsemän kuntien kilpailuttamaa hanketta sekä kaksi kolmannen sektorin julkista kilpailutusta.

Hoivatilojen liiketoimintamalli rakentuu vahvan hankekehitystyön, rakennuttamisen, rahoittamisen ja omistamisen pohjalta. Olemme kehittäneet vuosien ajan yhtiön toimintaa palveluyhtiön

suuntaan. Tilat palveluna -ajattelu ja vastuullinen omistajuus erilaistavat yhtiötämme markkinoiden muista toimijoista.

KASVUA LIIKETOIMINNASSA

Vuoden 2019 aikana otimme liiketoiminnassa useita merkittäviä askeleita: Ruotsin liiketoiminta on hyvässä vauhdissa, ensimmäiset kouluhankkeet valmistuivat ja useita uusia koulutyömaita saatiin käyntiin, Toiveiden kortteli -konseptin mukaiset hankkeet etenevät, esimerkkinä Tuusulan Asuntomessuille kesällä 2020 valmistuva upea palvelukorttelikokonaisuus. Myös hoivakotien toteutusmallit uudistuvat. Yhä useammin vanhusten palveluasunnot toteutetaan kerrostaloon, jossa on samassa talossa erilaisia palveluja, asumista ja hoivaa.

Kuntasektorin sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia kiinteistöjä sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista. Valtioneuvoston kanslia julkaisi viime syksynä *Sisäilma ja terveys* -selvityksen, joka korosti sisäilman laadun nykytilaa ja sisäilmaongelmien määrää yksityisellä ja julkisella sektorilla. Kuntien antamien vastausten perusteella merkittäviä ongelmia on 5–18 prosentissa eri rakennustyyppien kokonaisneliömäärästä. Suurimmat ongelmat ovat peruskoulu- ja lukiutiloissa, joista 60–70 prosenttia on rakennettu ennen vuotta 1980.

Ikääntyneet kiinteistöt ongelmiseen vauhdittavat tilojen uudistamista. Teknisesti joustavien tilaratkaisujen lisäksi yhä useammin myös omistamisen ja kiinteistöhallinnon mallit ovat muutoksessa. Tässä työssä Hoivatilat on mukana aktiivisena uudistajana.

UUSI OMISTUSRAKENNE

Marraskuussa belgialainen Aedifica teki omistamansa tytäryhtiö Aureit Holding Oy:n kautta vapaaehtoisen käteisostotarjouksen kaikista Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista. Hoivatilojen hallitus ja johto suhtautuivat tarjoukseen positiivisesti. Tammikuun 2020 lopulla Aedifican omistuksessa olikin jo yli 98 prosenttia Hoivatilojen osakkeista. Tämä tarkoittaa, että Hoivatilat tulee poistumaan Nasdaq Helsingin pörssilistalta vuoden 2020 aikana. Haluan kiittää kaikkia teitä lähes

”Alkanut vuosikymmen on täynnä uusia mahdollisuuksia.”

10 000 omistajaa, jotka olette luottaneet meihin ja olette mahdollistaneet viime vuosien myönteisen kehityksen.

Vuonna 2005 perustettu Aedifica on Belgian lainsäädännön alla toimiva kiinteistöyhtiö (Belgialainen REIT), joka on erikoistunut sosiaali- ja terveydenhuoltokiinteistöihin Euroopassa. Aedifican kehittämä kiinteistöportfolio koostuu yli 270 kohteesta Belgiassa, Saksassa, Alankomaissa ja Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja portfolion arvo on yhteensä noin 2,6 miljardia euroa.

Aedifican omistuksessa ja tukemana Hoivatilat jatkaa toimintaansa kuten ennenkin nykyisillä työntekijöillä ja vastuullisen omistamisen strategialla. Omistajanvaihdoksella ei ole vaikutusta nykyisiin sopimuksiin tai kumppanuuksiin. Uskon, että yhteinen arvomaailma, jossa haluamme luoda parempaa yhteiskuntaa ja uusia palvelumalleja ikääntyvään ja kaupungistuvaan Eurooppaan, luo hyvän pohjan tulevaisuuden rakentamiselle.

Haluan kiittää kuluneesta vuodesta ja päättyneestä vuosikymmenestä sitoutunutta henkilöstöä ja hallitusta, asiakkaitamme sekä laajaa kumppaneiden ja omistajiemme verkostoa. Alkanut vuosikymmen on täynnä uusia mahdollisuuksia. Yhdessä luomme parempaa yhteiskuntaa.

Jussi Karjula

toimitusjohtaja

 @KarjulaJussi



Avainluvut

31.12.2019

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

Perustettu

2008

Listautunut Nasdaq
Helsinki Oy:n pörssilistalle

1.3.2017

Vuokrausaste

100 %

Operatiivinen tulos

8,9 M€

Vuokrasopimusten
keskimaturiteetti (vuotta)

15,8

Liikevaihto

23,3 M€

Valmiiden kiinteistöjen
ikä (vuotta)

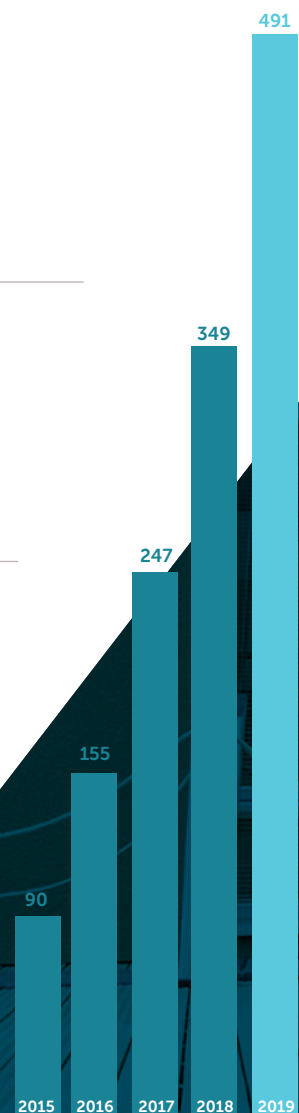
2,6

Sopimuskannan arvo

584 M€

Kiinteistöjen arvo

491 M€

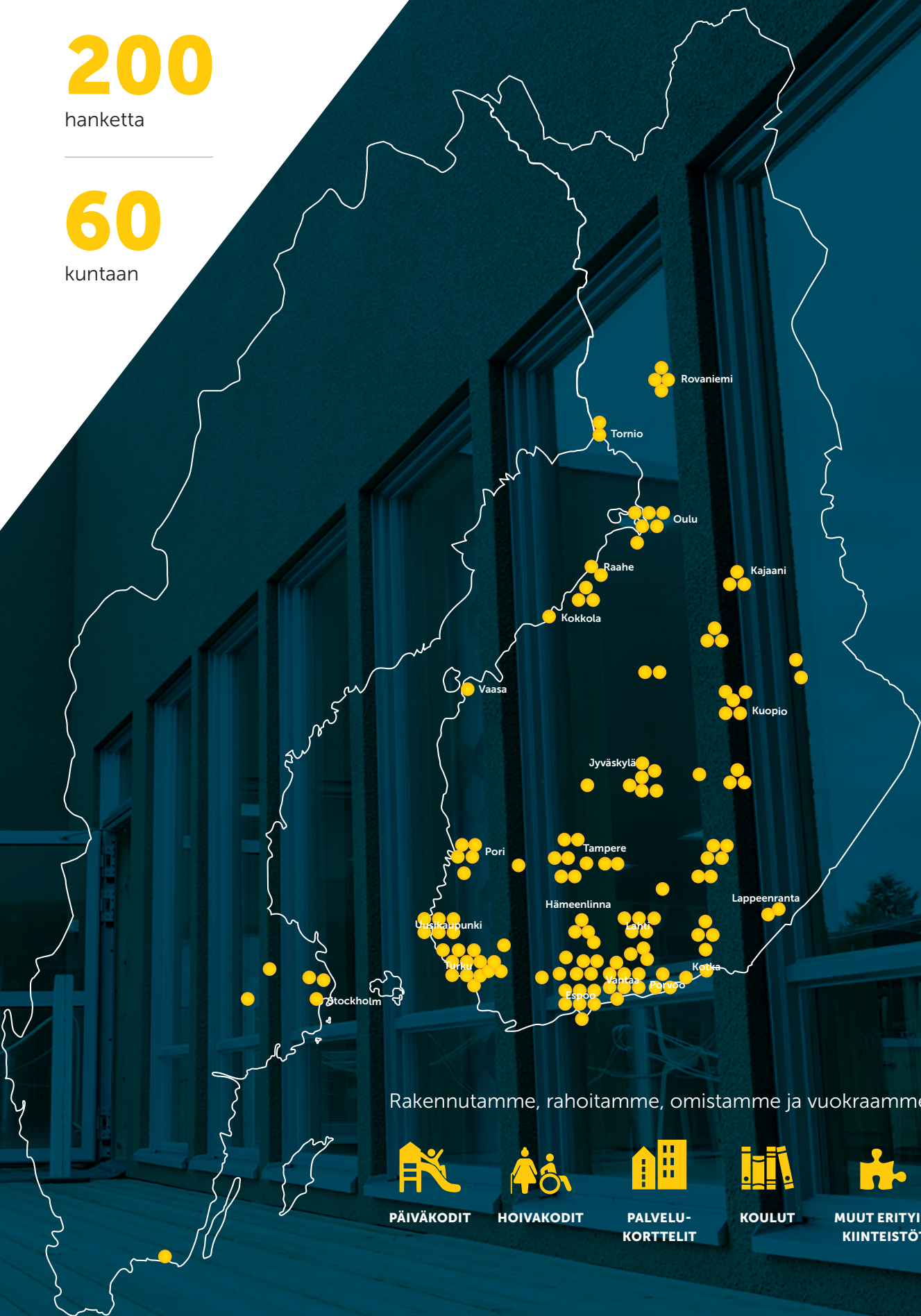


200

hanketta

60

kuntaan



Rakennutamme, rahoitamme, omistamme ja vuokraamme



PÄIVÄKODIT



HOIVAKODIT



PALVELU-
KORTTELIT



KOULUT



MUUT ERITYIS-
KIINTEISTÖT

Toimintaympäristö ja trendit

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

- // Väestön ikääntyminen
- // Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- // Julkisen sektorin velkaantuminen ja talouden haasteet
- // Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- // Sivistys-, sosiaali- ja terveyssektorin rakennuskannan tila
- // Palvelusetelin käytön yleistymisen varhaiskasvatus- ja hoivapalveluissa
- // Ekologisuus
- // Tekoäly ja digitalisaatio

TALOUS

Valtiovaraministeriön ennusteen mukaan Suomen talouskasvu on hidasta ja talouskasvua ylläpitää kotimainen kysyntä. 18.12.2019 ilmestyneessä taloudellisessa katsauksessa arvioidaan, että vuonna 2019 Suomen BKT:n kasvu on 1,6 prosenttia. Talouden kasvu hidastuu ja asettuu yhden prosentin tuntumaan lähivuosina; BKT:n kasvun ennustetaan olevan 1,0 prosenttia vuonna 2020 ja 1,1 prosenttia vuonna 2021. Yksityisten investointien, erityisesti asuinrakennusinvestointien ennustetaan vähenevän vuonna 2020, mutta julkiset palvelurakennusinvestoinnit lisääntyvät. Mm. hoitoalan rakennusten lupakehitys on myönteistä. Tuotannollisten investointien kasvu hidastuu, mutta viennin kasvu kiihtyy palveluviennin ja laivatoimitusten seurauksena.

Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu tasaisena työllisyyden sekä ansiotason noustessa. Työllisten määrä nousee 0,5 prosenttia vuonna 2020. Talouskasvun hidastuminen ja nimellispalkkojen nousu heikentävät työllisyyden kasvua. Nimellisansiotason arvioidaan nousevan 3 prosenttia.

IKÄÄNTYMINEN JA SOTE-UUDISTUS

Suomi on Euroopan nopeimmin ikääntyvä maa. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli puoli miljoonaa yli 75-vuotiaasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 000 henkilöä (stat.fi). Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä ja lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Myös Ruotsissa kehitys on samansuuntainen. Väestön ikääntyessä asumis- ja hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti ja yksityisten palveluntuottajien rooli tulee olemaan keskeinen. Tämä suuntaus vahvistune riippumatta siitä, missä muodossa ja millä aikataululla valmisteluvaiheessa oleva sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus toteutuu.

KAUPUNGISTUMINEN JA VÄESTÖN KEHITYS

Kahden viime vuosikymmenen aikana Helsinki-Uudenmaan suuralueella väki on lisääntynyt lähes puolella miljoonalla ihmisellä. Jo noin 70 prosenttia Suomen väestöstä asuu 14 suurimman kaupunkiseudun alueella. Lapsiperheiden muuttaminen kasvukeskuksiin edellyttää, että myös muuttotappiokunnat sopeuttavat palveluverkkojaan, joten muuttojoustavien vuokrakiinteistöjen markkina voi kasvaa.

RAKENNUSKANNAN TILA

Kuntasektorin sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia kiinteistöjä sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista. Valtioneuvoston *Sisäilma ja terveys* -selvityksen mukaan kuntien antamien vastausten perusteella eri rakennustyyppien kokonaisneliömäärästä 5–18 prosenttia on merkittävästi ongelmaisia. Suurimmat ongelmat ovat peruskoulu- ja lukiotiloissa, joista 60–70 prosenttia on rakennettu ennen vuotta 1980.

Lisää talouden suhdanteista sekä globaaleista ja yhteiskunnallisista trendistä Hallituksen toimintakertomuksessa sivulla 53.



Strategia

Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen tilojen tuottamiseen, vuokraamiseen ja omistamiseen erikoistunut palveluyritys. Toimintatapamme on ainutlaatuinen. Tavoitteemme on olla asiakkaidemme kasvun ratkaisija sekä pitkäaikainen vastuullinen kiinteistöjen omistaja ja vuokranantaja.

Jaamme tarjoamamme kiinteistötyypit viiteen ryhmään:

- // Lasten päiväkodit
- // Hoivakodit ikääntyneille, vammaisille sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujille
- // Palvelukorttelit (Toiveiden kortteli -konsepti)
- // Koulut
- // Muut erityiskiinteistöt (turvakodit, lastenkodit)

Hoivatiilojen liiketoiminta on sekä asiakaskohtaista palvelua että laajempaa yhteiskunnallista kehittämistä. Luomme uusia tapoja ja mahdollisuuksia toteuttaa laadukasta varhaiskasvatusta, opetusta, hoivaa ja turvaa. Avullamme asiakkaamme voivat keskittyä omaan ydinsaamiseen. Me annamme tilaa uusille liiketoimintakonsepteille, asiantuntemusta alueiden kehittämiselle ja rakenteita hyvään arkeen koko yhteiskunnan parhaaksi.

ASIAKASKOKEMUS

Mahdollistamme kiinteistöissämme toimiville asiakkaillemme hyvän palvelutoiminnan puitteet. Kunnille olemme kokonaisvaltainen palvelukumppani. Yrityksille olemme partneri, joka huolehtii kiinteistöhankeensa aina tontin hankinnasta erityiskiinteistön ylläpitoon. Kiinteistön käyttäjä saa toiveidensa mukaiset tilat ”avaimet käteen” -periaatteella täysin käyttövalmiina, ja Hoivatilat jää tilojen aktiiviseksi omistajaksi. Panostamalla asiakaskokemukseen ja digitalisaatioon tarjoamme paremman palvelukokemuksen myös tilojemme loppukäyttäjille: lapsille, vanhuksille, vammaisille ja muille erityisryhmille sekä tiloissa toimivalle henkilökunnalle.

Kehitämme nykyisiä ja uusia palvelukonsepteja jatkuvasti. Asiakaslähtöinen ja osallistava suunnittelu, aluekehitys, laadukas rakennuttaminen, käyttäjäkokemuksen kehittäminen, elinkaariomistajuus, ekologisuus ja ympäristövastuu ovat liiketoimintamme kehittämisen tärkeimpiä ulottuvuuksia.

KEHITTÄJÄROOLI

Hoivatilat on vastuullinen aluekehittäjä, joka on mukana luomassa tulevaisuuden kuntia. Yhteiskunnan rakentajana ja edelläkävijänä haemme uusia tuulia ja ideoita myös maailmalta. Haluamme uudistaa rakenteita ja kehittää uusia tapoja rakentaa hyvää elämää ja tulevaisuutta – siis parempia palveluympäristöjä – kaikille ihmisille, niin kaavoituksen, palvelujen paketoinnin kuin kiinteistötekniikan ja -automaation kautta.

Hoivatiilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus.

STRATEGINEN KUMPPANUUS

Hoivatiilojen liiketoiminta perustuu tiiviisiin asiakassuhteisiin, asiakkaiden liiketoiminnan ymmärtämiseen ja hyvään käyttäjäkokemukseen. Jotta yritys voi tuoda lisäarvoa asiakkaille, on sen tärkeää tuntea keskeisten kohde kuntien kasvun näkymät ja kasvualueet. Suomessa oli vuoden 2019 lopussa 310 kuntaa. Näistä yhdeksän on yli 100 000 asukkaan kaupunkeja. Hoivatilat on keskittynyt erityisesti suurimpien kasvukeskusten alueille, joilla on merkittäviä palvelu- ja investointitarpeita sekä sivistys- että sote-sektoreilla.

Hoivatilat tuntee kuntien tarpeet ja tarjoaa kilpailukykyisen tavan tuottaa laadukkaita ja nykyaikaisia palvelukiinteistöjä ilman kunnan omia investointeja. Liiketoimintamallissamme korostuu yhtiön aktiivisuus kuntasuhteissa ja maanhankinnassa. Usein Hoivatiilojen tuottama hanke käynnistyykin niin, että yhtiö hankkii tontin ja yhdistää siihen yksityisen palveluoperaattorin. Oma hankekehitys ja rakennuttaminen ovat Hoivatiilojen keskeistä osaamista.

MEGATRENDIT

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

KYKY LUODA UUTTA

VISIO

Luomme ylivertaisen asiakaskokemuksen asiakkaillemme sivistys- ja sote-kiinteistöjen toteuttajana.

KUMPPANUUSAJATTELU

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

KEHITYSOHJELMAT

- Tilat palveluna
- Kansainvälinen Hoivatilat
- Uudet palvelukonseptit
- Maanhankinta ja aluekehitys
- Vastuullinen Hoivatilat

PERUSTEHTÄVÄ

Luomme parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä yhdessä kumppaneidemme kanssa.

MENESTYKSEN PILARIT

MENESTYKSEN PILARIT

Asiakaslähtöinen konsepti



Kasvualueiden palveluiden ratkaisija

Ekosysteemi – osaava henkilöstö ja verkosto



Keskittyminen sivistys- ja sote-segmenttiin



Elinkaariomistajuus ja laadukas kiinteistösalkku



KYKY LUODA UUTTA

ARVOMME



Vastuuntunto



Aktiivisuus



Rohkeus

VASTUULLISUUS JA STRATEGIA

Kiinteistöhankeiden suunnittelussa ja toteutuksessa kantavana ajatuksena on elinkaariomistajuus ja vastuullinen rakennuttaminen. Se tarkoittaa tilojen turvallisuutta, terveellisyyttä ja muunneltavuutta. Rakennuttamisessa suositaan ekologisuutta: vähähiilistä rakentamista, uusiutuvia materiaali- ja energiaratkaisuja sekä älykästä kiinteistöjen ohjausta ja valaistusratkaisuja.

Hoivatilat on kiinnittänyt erityistä huomiota tilojen terveellisyyteen, jotta sisäilmaongelmat voitaisiin minimoida. Digitaalisiaatio ja IoT mahdollistavat uudenlaiset seurantamenetelmät sekä sisäilmaan että

Maailma
muuttuu yhä
nopeammin.

Siksi tulee
rakentaa yhä
kestävämmin.

kiinteistön rakenteisiin. Näillä alueilla Hoivatilat toimii uuden soveltajana toimialallaan etulinjassa.

OPERATIIVINEN TEHOAKUUS

Yhtiö toimii tehokkaalla omalla organisaatiolla ja tukeutuu sen lisäksi laajaan yhteistyöverkostoon suunnittelussa, valvonnassa ja rakentamisessa. Hoivatilat laatii pitkät vuokrasopimukset (tyypillisesti 15–25 vuotta), rakennuttaa pitkälle varustellut erityiskiinteistöt ja jää kiinteistöjen pitkäaikaiseksi omistajaksi. Yhtiö hyödyntää digitaalisiaatiota lähes 200 kiinteistön verkoston ohjauksessa. Kiinteistöyksiköllä on etäyhteyden kautta näkymä kaikkiin kiinteistöihin ja niitä seurataan valituilla mittareilla.



Liiketoiminta- katsaus

Vuosi 2019 oli Hoivailoille kasvun ja laajentumisen vuosi. Yhtiön organisaatio kasvoi ja vahvistui, yritys laajensi tarjoomaansa ja solmi uusia asiakkuuksia. Samalla se kasvatti merkittävästi keskeisiä tunnuslukujaan.

KASVUN VUOSI

Hoivailojen liiketoiminta laajeni ja kehittyi vuoden aikana monella tavalla. Asiakaskunta laajeni erityisesti kuntasektorilla, mutta myös kolmannella sektorilla ja yritysasiakkaissa. Hoivailat voitti päättyneen 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. Tällaisia monipuolisia asumisen ja palvelut yhdistäviä kohteita Hoivailoilla on useita rakenteilla, esimerkiksi Tuusulan vuoden 2020 ja Lohjan 2021 Asuntomessuilla, joille on tulossa Toiveiden kortteli -konseptin mukaiset palvelukorttelit. Tuusulan korttelin rakentaminen on jo pitkällä: ensi kesän Asuntomessuille rakentuu palvelukortteli, jossa on päiväkoti, vanhusten hoivakoti, senioriasuntoja, yhteisöllisiä, alueen asukkaita palvelevia tiloja ravintolapalveluineen sekä lemmikkieläinhotelli.

KANSAINVÄLINEN KASVU

Ruotsissa liiketoiminta kehittyi suunnitellusti. Hoivailat AB sopi viime vuoden aikana seitsemän kiinteistöhankeeseen toteutuksestaan. Näistä neljän rakentaminen käynnistyi vuoden 2019 aikana, ja ensimmäiset kohteet valmistuvat keväällä 2020. Vuoden 2020 alkaessa Hoivailat AB:n palveluksessa on kolmen henkilön oma tiimi sekä toimiva paikallisten kumppaneiden verkosto.

TALOUDELLISET MITTARIT

Hoivailat 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. Nämä voidaan jakaa omaan kiinteistökehitystoimintaan, jossa Hoivailat tekee omalla organisaatiollaan hankekehitys- ja rakennut-

tamistoimintaa, josta muodostuu lisäarvoa tuloslaskelmaan ja taseeseen sekä IFRS-kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti tehtäviin kiinteistöjen arvonmäärittämiin, jotka perustuvat ensisijaisesti markkinoiden tuottovaatimuksiin. Viime vuosina tuottovaatimukset ovat tulleet alaspäin ja nostaneet sijoituskiinteistöjen arvoa. Vuoden 2019 aikana tuottovaade laski sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämissä käytettyjen markkinatuottovaatimusten pienentymisestä johtuen 6,15 prosentista 6,03 prosenttiin.

Vuosi oli kaikilla
keskeisillä mittareilla
vahvan kasvun vuosi.
Sekä taseen tunnuslukujen
että myynnin mittareilla
Hoivailat rikkoi aiemmat
ennätykset.

Liikevaihto, sijoituskiinteistöjen arvo sekä liiketulos ja operatiivinen tulos kasvoivat merkittävästi. Liikevaihto (23,3 miljoonaa euroa) kasvoi pääosin vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä lisääntymisestä. Nettovuokratuotot kasvoivat 41,2 prosenttia ollen 22,4 miljoonaa euroa.

Vuoden 2019 aikana toteutettiin 27 uutta kohdetta. Lisäksi yhtiö hankki kolme valmista kohdetta. Asiakaskunta on hajautunut niin, että Hoivailoilla on lähes 50 vuokralaista. Kolmen suurimman asiakkaan osuus vuokrakassavirrasta on yhteensä 39 prosenttia.



Operatiivinen tehokkuus on Hoivatiloilla hyvällä tasolla siitä huolimatta, että tuloslaskelman liiketoiminnan kulut sisältävät myös myynnin ja hankekehityksen kulut. Yhtiö teki 8,9 miljoonan euron operatiivisen tuloksen (EPRA) 23,3 miljoonan euron liikevaihdolla. Operatiiviseen tulokseen sisältyi 1,4 miljoonaa euroa kertaluonteisia, julkiseen ostotarjoukseen liittyviä kuluja (1,8 miljoonaa euroa ennen veroja).

Yhtiöllä on poikkeuksellisen pitkä kassavirtanäkymä. Kuluneella tilikaudella sen sopimuskannan arvo oli 584,1 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa tuleville vuosille sovittua vuokraliikevaihtoa ilman mahdollisia indeksikorotuksia. Vuokrasopimusten keskipituus on 15,8 vuotta. Kiinteistöjen vuokrausaste on ollut koko yhtiön toimintahistorian ajan 100 prosenttia.

Konsernin taseen loppusumma kasvoi 512 miljoonaan euroon (+40,5 prosenttia edellisvuodesta). Katsauskaudella kiinteistöihin toteutettiin 88,5 miljoonan euron investoinnit. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina 150 vuokrakassavirtaa tuottavaa kohdetta, ja lisäksi aloitettuja kohteita 44 kappaletta. Vuokra- ja esisopimuksia oli yhteensä 194 kappaletta.

Yhtiön vuoden 2019 liikevoitto oli 38,7 miljoonaa euroa, joka laski edellisvuodesta -20,1 prosenttia. Liikevoiton pienentyminen johtui pääosin kiinteistöjen tuottovaateiden vertailukautta pienemmästä muutoksesta sekä Aureit Holding Oy:n toteuttaman julkisen ostotarjouksen aiheuttamista kertaluonteisista kuluista.

Henkilöstö

Osaava ja uudistumiskykyinen henkilöstö on edellytys sille, että yhtiö voi kasvaa jatkossakin. Luottamuksen rakentaminen on avainasemassa vahvan yhteishengen ja yrityskulttuurin rakentamisessa. Viime vuosien vauhdikkaassa kasvussa olemme halunneet panostaa erityisesti hyvään joukkuehenkeen ja innostavan työilmapiirin luomiseen.

HENKILÖSTÖN KEHITTÄMISEN VUOSI 2019

Osaamisen systemaattinen kehittäminen valittiin yhdeksi vuoden 2019 avaintavoitteista henkilöstöhallinnon osalta. Lisäksi päätettiin panostaa erityisesti esimiestyön ja johdon kehittämiseen. Kolmantena vuositavoitteena oli Great Place to Work -mallin mukaisen Culture Auditin laatiminen ja henkilöstötyytyväisyyskyselyn toteuttaminen GPW-mallilla.

Henkilöstön osaamisen kehittämistä tuettiin lisäämällä neljännesvuosittain käytävien sparrauskeskusteluiden keskustelurunkoon osio, jossa asetettiin tavoite ja suunnitelma henkilökoh-taisen osaamisen kehittämiseen. Tähän osioon palattiin vuoden mittaan esimiehen ja sparrattavan välisissä keskusteluissa. Esimiesten osaamista kehitettiin yhtiön tarpeisiin räätälöidyillä valmennuksilla. Valmennusten teemoina olivat mm. omien tii-miläisten motivointi ja vastuun ottamisen kehittäminen, ryh-mien yhteistyön parantaminen ja kommunikaation edistäminen.

Elo-syyskuussa toteutettiin Great Place to Work -mallin mukainen Trust Index -kysely, jonka yhteydessä laadittiin myös yrityskulttuurin johtamiskäytäntöjä avaava Culture Audit. Tutkimuksen vastausaktiivisuus oli 100 prosenttia, eli jokainen tutkimushetkellä kokopäiväisesti Hoivatiloilla työskentelevä vastasi kyselyyn. Trust Index -kokonaistuloksemme oli erinomainen, 96 prosenttia. Tulokset parantuivat selkeästi edellisestä vuodesta Trust Indexin noustessa 91 prosentista 96 prosenttiin. Työntekijät antoivat kiitosta loistavasta yhteishengestä ja välittämisen kulttuurista. Lisäksi oltiin tyytyväisiä siihen, että työssä saa tehdä itsenäisiä päätöksiä, ottaa vastuuta ja työ koetaan merkityksellisenä. Myös palkkiomuodot koettiin motivoivina. Kehittämismahdollisuudet löytyivät työjakojen selkiyttämisestä sekä tiedonkulun lisäämisestä.



- Suomessa Great Place to Work tutkii vuosittain noin 150 organisaatiota, joissa työskentelee yhteensä noin 45 000 työntekijää. Taustalla on yli 30 vuoden tutkimustyö parhaista työpaikoista perustuen maailmanlaajuisesti yli 100 miljoonan työntekijän kokemukseen.
- Trust Index -kysely mittaa työntekijöiden kokemusta työpaikastaan 63 väittämän avulla. Väittämät käsittelevät viittä teemaa, jotka ovat uskottavuus, kunnioitus, ylpeys, oikeudenmukaisuus ja yhteishenki.
- Culture Audit on selvitys yrityskulttuuria rakentavista johtamiskäytännöistä.

Trust Index® -tulos, verrattuna parhaisiin

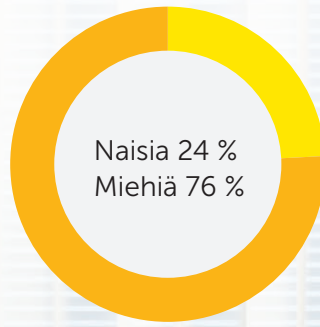
	Hoivatilat 2019	Suomen parhaat työpaikat 2019, pienten sarja
Uskottavuus	93 %	96 %
Kunnioitus	99 %	96 %
Oikeudenmukaisuus	92 %	95 %
Ylpeys	100 %	96 %
Yhteishenki	98 %	98 %
Trust Index® -kokonaistulos	96 %	96 %

HENKILÖSTÖN MÄÄRÄ 2019

25 rekrytoitiin
7

HENKILÖSTÖN
KESKI-ikä

39,4



#hoivatilalainen

Henkilöstötyytyväisyyskyselyn
avoimissa kommenteissa työntekijät
kertoivat muun muassa seuraavaa:

*"Täällä vallitsee positiivinen onnistumisen
ilmapiiri, jota johto tukee antaen positiivista
palautetta henkilöstön työstä."*

*"Täällä luotetaan henkilöstöön,
mikä on iso asia minulle."*

"Timanttinen porukka."

SPORTTIHAASTE INNOSTI LIKKUMAAN

Hoivatilat haluaa kannustaa työntekijöitään liikunnalliseen ja terveelliseen elämäntapaan. Vuonna 2019 liikkumista ja vapaa-ajan aktiviteetteja tuettiin liikuntaedulla. Jatkoimme myös jo perinteeksi muodostunutta Hoivatilojen sporttihaastetta, jossa kerrytetään pisteitä liikkumalla viikoittain. Pisteitä kerryttävät urheilulajit ilmoitetaan ennakoon, ja kaikki tavoitteeseen yltaoneet palkitaan haastekauden loppuksi rahabonuksella.

Pisteitä kerrytettiin useilla lajeilla: juoksu ja kävely, pyöräily ja rullaluistelu, hiihto, uinti, kuntosali ja jumppa. Pisteitä toivat myös palloilulapelit ja erilaiset joukkuelajit.

Käytännössä haasteessa onnistuu liikkumalla säännöllisesti noin kolme tuntia viikossa. Esimerkiksi kevään 2019 sporttihaasteessa 71 prosenttia työntekijöistä pääsi tavoitteeseen ja moni aivan lähelle sitä. Olemme saaneet sporttihaasteesta erittäin positiivista palautetta henkilöstöltämme: se todella kannustaa liikkumaan.



Hoivatilat palveluna

Yhä useammat toimijat ja palveluntuottajat niin julkisella, yksityisellä kuin kolmannellakin sektorilla haluavat järjestää toimintansa ilman kiinteistöön liittyviä rahoitus- tai ylläpitoriskejä.

Hoivatilat terävöitti toimintamalliaan ja sen viestintää asiakkaille vuoden 2019 aikana strategia- ja brändiprosessin yhteydessä. Projektin tuloksena lanseerattiin Hoivatilat palveluna -konsepti, joka kattaa kaikki Hoivatilojen tarjoamat kiinteistötyypit. Malli vastaa räätälöidysti asiakkaan tarpeisiin: kiinteistön koko elinkaaren hallintaa koskeviin haasteisiin. Palveluna-ajattelun ytimessä on tuttu asiakaslupaus – Hoivatilat huolehtii paitsi kaikista kiinteistön rakentamiseen liittyvistä asioista ja kohteen käytettävyydestä, myös erikseen sovitusta käyttäjä- ja ylläpitopalveluista koko kiinteistön vuokra-ajan.

Hoivatilat palveluna -sopimus sisältää:

- Sopimukset ja luvat
- Tontin vuokraus tai ostaminen
- Tilojen suunnittelu ja toteutus
- Valmiin kiinteistön aktiivinen omistaminen
- Sopimuksen mukaiset ylläpitopalvelut

Asiakas voi tilata kiinteistön pääomavuokramallilla tai lisätä kokonaisuuteen eri laajuisia elinkaari palveluja, esimerkiksi:

- Kiinteistöhuollon
- Ulkoalueiden ylläpidon
- Siivouksen
- Jätehuollon
- Vartiointin jne.

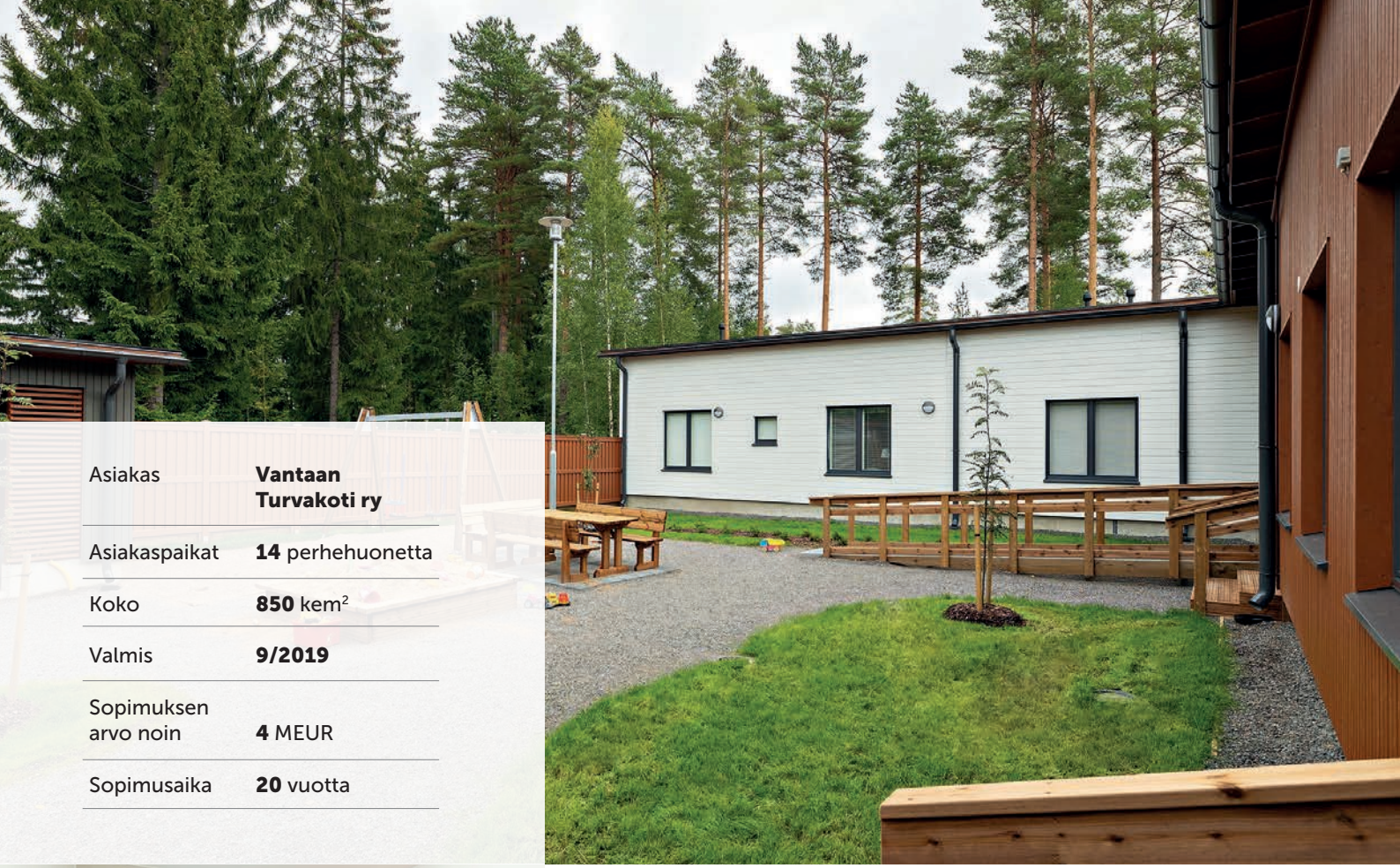
Hoivatilat käy jatkuvaa vuoropuhelua kuntien ja kaupunkien kanssa erilaisista vuokrahankintatavoista. Aktiivinen hankintavuoropuhelu takaa, että tiloihin saadaan haluttu laatutaso ja toiminnot.

Osallistavalla suunnittelulla huomioidaan myös tilojen loppukäyttäjänäkökulma.

Tilat palveluna -mallin hyödyt asiakkaalle:

- Investointivapaa
- Kiinteistöriskin ulkoistus
- Rakennushankkeen budjetin pitävyys
- Nopea toteutus valmiilla konseptilla
- Laaja valikoima käyttövaiheen palveluja
- Helppous: yksi kilpailutus – yksi sopimus





Asiakas	Vantaan Turvakoti ry
Asiakaspaikat	14 perhehuonetta
Koko	850 kem²
Valmis	9/2019
Sopimuksen arvo noin	4 MEUR
Sopimusaika	20 vuotta



ENSIMMÄINEN LAATUAAN

Koivukylän turvakoti, Vantaa

Hoivatilat toteutti Vantaalle urauurtavan projektin: Koivukylään avattiin syyskuussa 2019 turvakoti, joka oli ensimmäisiä nimenomaan turvakotikäyttöön rakennettuja kiinteistöjä Suomessa, ja luonnollisesti myös Hoivatilojen ensimmäinen turvakotihanke. Turvakodin toiminnasta vastaa Vantaan Turvakoti ry.

Kodin tulisi olla jokaiselle se parhain paikka. Aina näin ei kuitenkaan ole, vaan ihmisiä ohjataan sosiaalitoimen, lastensuojeluyksikön, poliisin, seurakunnan ja terveysasemien kautta toisenlaiseen asuinratkaisuun – turvakotiin tai lastensuojeluyksikköön.

Turvakoti tarjoaa suojaa silloin, kun omaan kotiin jääminen on väkivallan, uhkailun tai pelon takia turvatonta. Tärkeää näille erityiskiinteistöille on, että niissä voidaan tarjota tarvittava tuki yksilölliselle kasvulle sekä taata kodinomaisen ja eheä asuin-ympäristö.

Niinpä Vantaan kohteen suunnittelussa keskeisin asia oli turvallisuus. Rakennuksen ulkovaipassa on turvakamerat ja kiinteistössä ja henkilökunnan käytössä useita erilaisia turvajärjestelmiä. Hoivatilat vastaa myös tilojen teknisestä huollosta ja ulkoalueiden huollosta Tilat palveluna -malliin perustuen.

Asuineliöitä turvakodissa on noin 850, jotka jakaantuvat kahteen identtiseen osastoon. Molemmissa on seitsemän asiakasperhehuonetta saniteettitiloineen sekä keittiö ja olohuone yhteiskäyttöön ja kaksi toimistohuonetta työntekijöille. Osastojen

välissä on sauna, hallinnon tilat, laitoskeittiö sekä henkilökunnan tilat. Viihtyisällä takapihalla on lasten leikkialue keinuineen sekä kaksi isoa terassia.

Jo ensimmäisten toimintakuukausiensa aikana turvakoti herätti paljon mielenkiintoa ammattipiireissä, ja kiinteistöön käytiin tutustumassa myös ulkomailta.



Asiakas	Oulun kaupunki
Asiakaspaikat	6 luokka-astetta, 150 oppilasta 3 päiväkotiryhmää, 56 lasta
Koko	2 800 kem²
Valmis	2021
Sopimuksen arvo noin	15 MEUR
Sopimusaika	25 vuotta

MUUNTOJOUSTAVAT TILAT KOKO KYLÄLLE VUOKRAMALLILLA

Salonpään koulu, Oulu

Loppuvuodesta 2021 valmistuva Pelkka on koulu ja päiväkotiki, joka muuttuu iltaisin kylätaloksi. Tai toisesta näkökulmasta se on kylän kulttuuri- ja harrastuskeskus, jonka tiloissa toimii päivisin koulu ja päiväkotiki.

Salonpään uusi koulu sijoittuu kutakuinkin samalta paikalta purettavan vanhan koulurakennuksen kohdalle, vanhan hirsikoulun naapuriksi. Arkkitehtuurin kannalta uudisrakennuksen yleisilmeestä tulee levollinen ja helposti lähestyttävä, mutta kuitenkin selkeästi julkinen rakennus.

Vuokrasopimukseen kuuluu kiinteistön lisäksi palveluelementti, jossa Hoivatilat ottaa vastuun kohteen ylläpitopalveluista erikseen sovitussa laajuudessa. Ylläpitopalveluja ovat koulurakennuksen siivous, kiinteistönhuolto, energiakustannukset sekä PTS- ja vuosihuollot. Oulun kaupun-

ki saa siis hankkeen tilaajana yhdellä kilpailutuksella laajan valikoiman myös koulun käyttövaiheen palveluja.

Kohteen energiahuolto toteutetaan ympäristökuormitusta silmällä pitäen: pelletti-voimalla. Sataprosenttisesti uusiutuva kotimainen polttoaine on myös hiukkaspäästöjen suhteen ympäristöystävällinen valinta. Myös vanhan puukoulun lämmitys hoituu uuden voimalan kapasiteetilla ja koulun siirtyminen öljylämmityksestä pellettiin pienentää hiilijalanjälkeä yli 100 tonnia vuodessa.

Pitkäaikainen vuokrasopimus ja muuntojoustavat tilat mahdollistavat energia-investoinnin ja tilojen käyttötarkoituksen muutoksen alueen väestön ja sitä kautta palvelutarpeen muutoksen mukaan. Oulun kaupungin hankkeelle asettamia tärkeimpiä tavoitteita olivat juuri muuntojoustavuus ja erilaiset toiminnalliset tarpeet.



Asiakas	Päiväkoti Nappula-aho ja hoivakoti Huutihovi
Koko	1 500 kem²
Asiakaspaikat	3 päiväkotiryhmää, 60 lasta 24 tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkaa
Valmis	9/2019
Sopimuksen arvo noin	6 MEUR
Sopimusaika	20 vuotta



ASUMINEN JA PALVELUT SAMASSA PIHASSA

Palvelukortteli Palta, Turku

Kesän 2019 päätteeksi Turun Kärsämäkeen valmistui poikkeuksellinen varhaiskasvatuksen ja vanhusten hoivapalvelut yhdistävä palvelukortteli. Yleistyvät palvelukorttelit ovat tulevaisuuden kaupunkisuunnittelua, jossa arjen toimintoja yhteen tuomalla syntyy sosiaalisia hyötyjä ja yllättäviäkin synergiaetuja.

Hoivatilat on toteuttanut Suomessa useita palvelukorttelikokonaisuuksia, joissa tila- ja asumisratkaisuihin yhdistetään palveluita kaikkien hyödyksi. Rauhalliselle pientaloalueelle valmistuneessa Paltan palvelukorttelissa toimivat kolmiryhmäinen päiväkotiryhmä Nappula-aho sekä hoivakoti Huutihovi, joka tarjoaa tehostettua palveluasumista ikääntyneille.

Päiväkodissa arki on lähtenyt sujuvasti käyntiin muunneltavissa ja käytännöllisissä tiloissa, jotka soveltuvat hyvin pienryhmätoiminnalle. Päiväkodin lapset ja hoivakodin asukkaat jakavat yhteisen pihapiirin,

mikä kannustaa vuorovaikutukseen matalla kynnyksellä. Ikäihmisille tärkeän ulkoilun mielekkyyttä lisää suuri terassitila, joka mahdollistaa lasten touhujen seuraamisen pihalla. Yhteisiäkin ulkoiluhetkiä järjestetään sään mukaan.

Lapset vierailevat viikoittain hoivakodin puolella viettämässä aikaa vanhusten kanssa esimerkiksi askarrella ja lukien. Kohtaamisten sisältöä ovat paitsi arkinen puuhastelu ja yhdessä tekeminen, myös iloisten juhlahetkien jakaminen. Tulevaisuudessa suunnitellaan myös ikäihmisten vierailuja päiväkodin tiloihin.

Kohtaamiset päiväkotilasten kanssa ovat viikon kohokohtia vanhusten arjessa ja rikastuttavat heidän elämäänsä. Monella lapsella ei esimerkiksi ole isovanhempia lähellä, joten palvelukortteli rikastaa myös lasten elämää tarjoamalla sukupolvien kohtaamisen kokemuksia.

Niin hoivakodissa kuin päiväkodissa kaikki ovat kokeneet yhteistyön todella toimivaksi ja mielekkääksi ja näkevät siinä paljon mahdollisuuksia myös tulevaisuudessa.



Asiakas	Vaasan kaupunki
Asiakaspaikat	210 lasta
Koko	2 519 kem²
Valmis	2020
Sopimuksen arvo noin	7 MEUR
Sopimusaika	15 vuotta

RATKAISU TILAAHASTEISIIN – PÄIVÄKOTI VUOKRAMALLILLA

Gerby Daghem, Vaasa

Gerbyn asuinalueelle Vaasaan valmistuu rinnetontille värikäs ja moderni, kaksikerroksinen päiväkotitoiltojen rakennuttamana kesällä 2020. Palveluntarjoajana kymmenryhmäisessä päiväkodissa tulee toimimaan Vaasan kaupunki.

Rinnetontti ja kaksikerroksisuus vaativat erityishuomiota hankkeen suunnitteluvaiheessa. Hankintakilpailun arvioissa Hoivatilat sai kiitosta suunnitteluratkaisun soveltumisesta ympäristöön sekä projektisuunnitelmasta. Tarjous tehtiin PAVE Arkkitehdit Oy:n kanssa tehdyillä suunnitelmillä.

Päiväkodin ilmeessä pyrittiin leikkisään ja rennon letkeään rakennusryhmään, joka on mahdollisimman kaukana laitossuudesta. Kodikkaiden ja persoonallisten ”metsämökkien” muotokieli on yhdistelmä karheiden vanhojen puutalojen ja aittojen pientä kodikasta mittakaavaa sekä pelkistettyä ja puhdaslinjaista nykyaikaista muotokieltä.

Päiväkodin piha-alueen suunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota pihan käyttöturvallisuuteen ja rinnetontin korkeuseroista syntyvät haasteet pyrittiin taklaamaan heti. Arkkitehtonisesti hieno kaksikerroksinen päiväkotitoilto on rakennusteknisesti hieman tavanomaisesta poikkeava ja kokonaisuudessaan massiivisempi rakentamishanke kuin tavanomaiset yksikerroksiset päiväkodit. Tulevan päiväkodin ensimmäisen kerroksen runko on teräsbetonirakenteinen, mutta muuten kohde on puurakenteinen.

Lopputulos tulee olemaan käyttöturvallinen ja ekologinen päiväkotitoilto, jota ympäröivän rinnetontin lähiympäristön metsä säi-

lytetään yhtenäisenä ja luonnonmukaisena seikkailualueena. Sisätilojen pintamateriaalina tullaan suosimaan puuta ja muita luonnonmateriaaleja, joilla on tutkitusti positiivinen vaikutus sisäilman laatuun ja akustiikkaan.

Kiinteistön omistajana Hoivatilat tulee vastaamaan kunnossapidosta ja käytettävyydestä elinkaarimallinsa mukaisesti: kaikista ylläpitokuluista aina siivoukseen ja jätehuoltoon asti.





Vastuullisuus Hoivatoiloilla

Vastuullinen perustehtävämme.....	24
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet.....	27
Asiakaslähtöisyys	28
Hyvinvoivat ihmiset.....	30
Ympäristövastuu.....	32
Yhteiskuntavastuu.....	34

Vastuullinen perustehtävämme

Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä yhdessä kumppaneidemme kanssa.

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

ARVOT OHJAAVAT TOIMINTAAMME

Vuoden 2019 aikana kävimme Hoivatiiloilla arvojen päivytyskierroksen. Tarkoituksena oli pohtia yhdessä, ovatko aiemmin määrittelemämme arvot vielä ajankohtaisia. Heijastuvatko arvomme yhä toimintatapoihimme?

Arvojen päivitys käynnistyi yhteisessä työpajassa, jossa koko henkilöstö pohti arvoja ryhmissä arvopelin avulla. Ryhmät tekivät keskusteluistaan yhteenvetö, jonka pohjalta nousseista ajatuksista keskustelua arvojen päivittämisestä päästiin jatkamaan. Lopuksi tehtiin vielä koko henkilöstölle sähköinen kysely, jossa kaikilla oli mahdollisuus vaikuttaa arvojen sanoittamiseen. Tämän prosessin seurauksena totesimme, että aiemmin valitut arvomme olivat yhä ajankohtaiset ja toimintatapojamme kuvaavat, mutta ne kaipaivat kiteytystä ja pientä sanallista muokkausta. Joulukuussa 2019 julkistimme työn tuloksena päivitetty arvot, jotka ohjaavat toimintaamme.

VASTUULLISUUSOHJELMA OSANA STRATEGIAA

Hoivatiilat käynnisti vastuullisuusasioiden painopisteiden määrittelyn vuonna 2018. Pohdimme sidosryhmillemme olennaisimpia tarpeita ja määritimme ne. Lisäksi listasimme strategiamme ja liiketoimintamme näkökulmasta vastuullisuuteen liittyvät teemat. Sisäisellä olennaisuusanalyysillä arvioitiin ja määriteltiin toiminnan kannalta olennaisimmat vastuullisuuden painopistealueet. Vastuullisuusuytyön neljäksi painopistealueeksi määriteltiin **asiakaslähtöinen tarjonta ja toimintatavat, hyvinvoivat ihmiset, ympäristövastuu ja yhteiskuntavastuu**.

ARVOMME

Vastuuntunto

Ymmärrämme, mitä asiakkaamme tekevät ja mitä he tarvitsevat. Palvelemme ilolla.

Kannamme vastuun ja olemme luottamuksen arvoisia.

Asiantuntijuudellamme luomme lisäarvoa asiakkaille, omistajille ja yhteiskunnalle.

Aktiivisuus

Tartumme toimeen ja toteutamme. Olemme luovia ja ratkaisukeskeisiä.

Teemme työtä suoraviivaisesti ja suunnitelmallisesti, tehokkaasti ja huolellisesti.

Meitä ajaa eteenpäin ilo siitä, että näemme työmme tulokset ja vaikuttavuuden.

Rohkeus

Katsomme ennakkoluulottomasti ja positiivisesti tulevaan.

Haemme esimerkkejä maailmalta ja ajattelemme isosti.

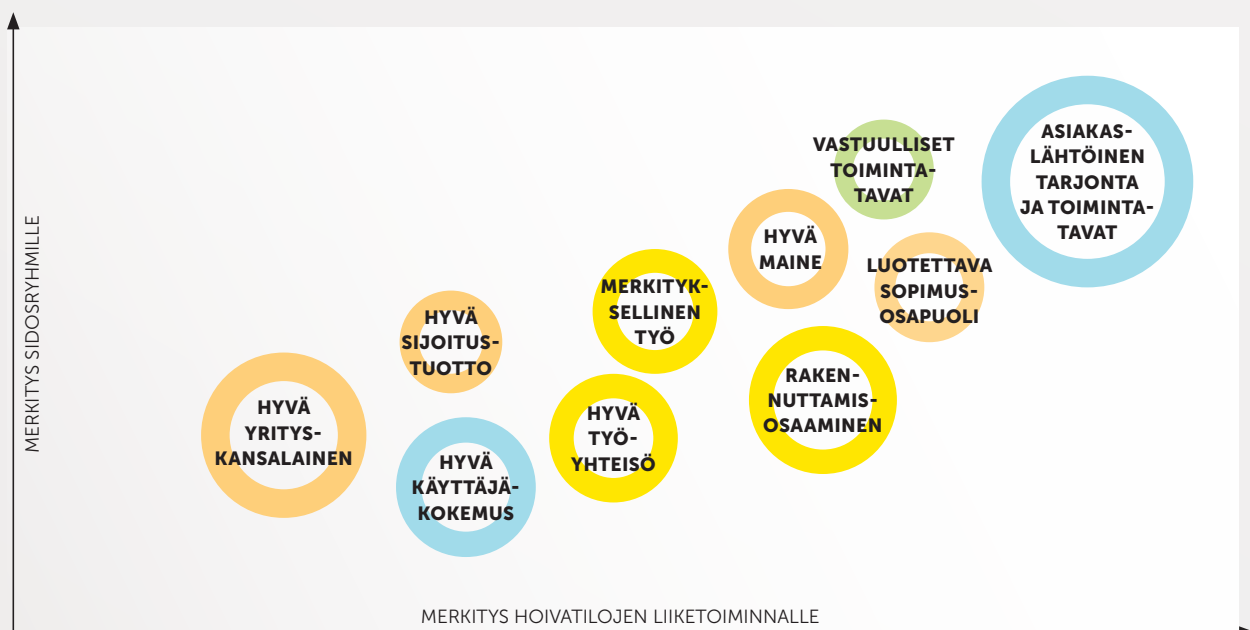
Haastamme totuttuja ajattelumalleja ja teemme uusia avauksia.

Vastuullisuuden painopisteet



Hoivatiilojen vastuullisuuden olennaiset asiat

Perustuu Hoivatiilojen vuonna 2018 tekemään sisäiseen analyysiin, jossa on tunnistettu vastuullisuuden olennaisimmat teemat.





Nathalie Clément, Pertti Huuskonen, Kari Nenonen

VASTUULLISUUSVALIOKUNTA KEHITTÄÄ VASTUULLISUUSTYÖTÄ

Vastuullisuus on nähty kilpailukykyä edistävänä tekijänä ja haluamme olla luotettava toimija, joka tarjoaa asiakkailleen mahdollisuuden tarkkaan tietoon yrityksen toiminnan aiheuttamista vaikutuksista ja toimintatavoista hoitaa yritysvastuuta – sekä auttaa asiakasta toteuttamaan omaansa.

Vastuullisuustyötä kehittämään perustettiin vastuullisuusvaliokunta, jonka työ käynnistyi toukokuussa 2019. Vastuullisuusvaliokunnassa ovat jäseninä yhtiön hallituksen jäsenet **Nathalie Clément**, **Pertti Huuskonen** ja **Kari Nenonen**. Vastuullisuusvaliokunnan puheenjohtajana toimii Nathalie Clément, joka työskentelee Konecranes-konsernin yritysvastuujohtajana.

Vastuullisuusvaliokunta kokoontui vuoden aikana kolme kertaa, asialistallaan muun muassa yhtiön vastuullisuustyön nykytilanteen toteaminen, vastuullisuustyön tavoitteiden asettaminen ja katsaukset vastuullisuustyöhön perustuen valiokunnan jäsenten kokemuksiin.

Vastuullisuusvaliokunnassa asetettiin yhtiön vastuullisuustyön tavoitteet vuodelle 2020.

Asiakaslähtöisyyden osalta tavoitteena on ylivertaisen asiakaskokemuksen tarjoaminen yhtiön nykyisille ja tuleville asiakkaille. Lisäksi haluamme edelleen kehittää osallistavaa suunnittelua kiinteistöhankeidemme toteuttamisessa.

Hyvinvoivat ihmiset ovat Hoivatilojen vastuullisuustyön toinen kehittämisen alue. Tavoitteenamme on, että henkilöstön tyytyväisyys on jatkossakin erinomaisella tasolla.

Yhteiskuntavastuun osalta tavoitteena on jatkaa vastuullisen liiketoiminnan harjoittamista eettisesti kestäväällä tavalla.

Ympäristövastuun osalta tulemme keskittymään vähähiilisen rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon edistämiseen ja pyrimme toteuttamaan pilottihankkeen RTS-ympäristöluokituksella.

Vuoden 2020 tavoitteena on löytää jokaiselle painopistealueelle mitattavat suorituskykyindikaattorit, KPI:t (Key Performance Indicator).

”Kun vastuullisuuden merkitys yritysmaailmassa jatkuvasti kasvaa, on selvää etua siitä, että Hoivatiloilla yritysvastuu on osana kaikkea tekemistä. Se on todella hyvä lähtökohta ja edesauttaa luotettavan kumppanin maineen ylläpitämistä.”

*Nathalie Clément,
Hoivatilojen hallituksen jäsen ja
vastuullisuusvaliokunnan puheenjohtaja*

Yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals) astuivat voimaan vuoden 2016 alussa. Kestävän kehityksen tavoitteita on yhteensä 17 ja niillä on yhteensä 169 alatavoitetta.

Tavoite on kääntää globaali kehitys uralle, jossa ihmisten hyvinvointi ja ihmisoikeudet, taloudellinen vauraus ja yhteiskuntien vakaus turvataan ympäristön kannalta kestävällä tavalla. Lisäksi poistetaan maailmasta äärimmäinen köyhyys kaikissa muodoissaan.



THE GLOBAL GOALS
For Sustainable Development

Olemme tunnistaneeet toimintamme liittyvän seuraaviin YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (UN Global Sustainability Goals)



3 – Terveysttä ja hyvinvointia
Keskeinen tavoite: Työtyytyväisyys
Määritelmä: Hyvät työolot ja työntekijöiden tyytyväisyys.



4 – Hyvä koulutus
Keskeinen tavoite: Osaamisen kehittäminen
Määritelmä: Työntekijöiden henkilökohtaisen osaamisen ja suorituskyyvyn kehittäminen.



9 – Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja:
Keskeinen tavoite: Innovatiivinen kiinteistökehitys
Määritelmä: Kiinteistöjen jatkuva kehittäminen kestävän kehityksen näkökulmasta.



11 – Kestävät kaupungit ja yhteisöt
Keskeinen tavoite: Tyytyväiset palveluntuottajat
Määritelmä: Luoda pitkäaikaisia asiakassuhteita palveluntuottajiin ja yhdessä heidän kanssaan kehittää kestäviä, toimivia ja turvallisia palveluympäristöjä



13 – Ilmastotekoja
Keskeinen tavoite: Energiatehokkuus
Määritelmä: Kehittää energiatehokkaita kiinteistöjä, uusiutuvien materiaalien ja energiamuotojen hyödyntäminen.



16 – Rauha, oikeudenmukaisuus ja hyvä hallinto
Keskeinen tavoite: Eettiset toimintatavat
Määritelmä: Eettisten ohjeiden mukainen toiminta työyhteisössä, asiakastyössä ja kumppaniverkostossa. Vastuunkanto kestävän kehityksen edistämisestä.

PAINOPISTEALUE 1: Asiakaslähtöisyys

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

Mittaamme asiakaskokemusta vuosittain asiakastytyväisyyskyselyllä. Jokaisen hoivatilalaisen vuositavoitteet ja bonukset on linkitetty asiakastytyväisyyskyselyn tulokseen. Valitsimme myös joka vuosi kyselyn pohjalta tiimikohtaiset tavoitteet asiakaskokemuksen parantamiseksi. Vuoden 2019 asiakastytyväisyyskyselyn tuloksissa erityisen ilahduttavaa oli se, että lähes kaikki asiakkaamme ovat valmiita suosittelemaan Hoivatiiloja yhteistyökumppanina. Tässä olemme onnistuneet parantamaan vuosi vuodelta.

Vuoden 2019 asiakastytyväisyyskyselyssä saimme hyvät arvioinnit muun muassa siitä, että rakennushankkeemme pysyvät hyvin aikataulussa ja että ymmärrämme hyvin toimialan rakentamiseen liittyvät erityismääräykset.

Jo mainittujen tavoitteidemme, ylivertaisen asiakaskokemuksen ja jatkuvan palvelutarjonnan kehittämisen lisäksi haluamme olla luotettava sopimusosapuoli, jolla on vastuulliset toimintatavat ja hyvä maine. Digitalisaation avulla olemme pystyneet vuosi vuodelta kehittämään muun muassa toiminnanohjausta ja elinkaariomistajuutta tukevia järjestelmiä.

OSALLISTAVA PROSESSI

Asiakaslähtöisen toimintatavan yhtenä kehitystoimenpiteenä on ollut osallistavan suunnittelun hyödyntäminen kiinteistöhankkeiden suunnittelussa.

Esimerkiksi kesäkuussa 2019 Hoivatiilat organisoivat uutta kohdetta varten osallistavan työpajan, jossa Oulun kaupungin Pateniemen ja Metsämarjan päiväkotien lapset pääsivät itse suunnittelemaan tulevan Pateniemen suuralueen päiväkodin piha-alueita.



Tavoite	Mittari	Toteutuma
Osallistavan prosessin mallin hyödyntäminen	Monessako kohteessa on käytetty osallistavan prosessin mallia	1 kpl
Asiakaskokemuksen mittaaminen	Suositteluhaluukkuus asiakastytyväisyyskyselyssä (asteikko 0-5)	4,5



PAINOPISTEALUE 2:

Hyvinvoivat ihmiset

Hyvinvoivat ihmiset -teemaan liittyen Hoivatilat haluaa tarjota työntekijöilleen mielenkiintoisia ja merkityksellisiä työtehtäviä ja olla innostava ja kehittyvä työympäristö. Mittaamme työntekijäkokemusta vuosittain. Syksyllä 2019 tutkimme henkilöstötyytyväisyyttä edellisen vuoden tapaan Great Place to Work -kyselyllä.

Vuoden 2019 kyselytuloksissa erityisiksi vahvuuksiksi nousivat loistava yhteishenki ja välittämisen kulttuuri. Henkilöstö antoi kiitosta myös siitä, että työssä saa tehdä itsenäisiä päätöksiä, ottaa vastuuta ja että työ koetaan merkityksellisenä.

Ihmisten hyvinvointiin työpaikalla liittyy vahvasti myös mahdollisuus kehittää omaa osaamistaan. Jatkoimme vuonna 2019 sparrauskeskustelukäytäntöä, jossa jokainen työntekijä saa neljä kertaa vuodessa mahdollisuuden kehittää itseään sekä saada ja antaa palautetta yhdessä oman esimiehen kanssa. Näissä keskusteluissa keskityttiin vuonna 2019 erityisesti henkilökohtaisen osaamisen kehittämiseen.

Työn merkityksellisyys on hyvin vahvasti työtyytyväisyyteen vaikuttava asia. Jo perustehtävämme, ”Luomme parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä yhdessä kumppaneidemme kanssa”, antaa hoivatilalaisten työlle merkityksellisuuden tuntua. Asia nousi vahvasti esille henkilöstötyytyväisyyskyselyssä, esimerkiksi yhden työntekijämme antama avoin kommentti:

”Eri ikäisten ja eri taustoilla olevien ihmisten yhteistyö tuo hyviä tuloksia. Asiat, joiden kanssa painiskellaan, ovat merkityksellisiä jopa koko yhteiskunnankin kannalta.”



Great Place to Work

Hoivatilat on osallistunut vuosina 2018 ja 2019 Great Place to Work -kyselyyn saaden erinomaiset tulokset. Vuonna 2019 saavutimme erinomaisen Trust Index -luvun; 96. Trust Index -luku kertoo, kuinka suuri osuus vastaajista pitää työpaikkaansa hyvänä tai erittäin hyvänä. Suomalaisen työelämän keskimääräinen Trust Index -luku on 56.



Tavoite	Mittari	Toteutuma
Tyytyväinen työyhteisö	Palkintosija Great Place to Work -kilpailussa	2. sija
Kehityskohteiden valitseminen GPW-tulosten mukaan	Onko valittu ja lisätty toimenpideluetteloon	Kyllä
Eettisten ohjeiden (Code of Conduct) valmistuminen	Kyllä / ei	Kyllä
Eettisten ohjeiden (Code of Conduct) jalkautus	Kyllä / ei	Kyllä



PAINOPISTEALUE 3:

Ympäristövastuu

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

YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISEMPIÄ KIINTEISTÖJÄ DIGITALISAATION AVULLA

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 selvitettiin myös kiinteistöhankkeiden sertifiointia. Selvitystyön tuloksena Hoivatiloille sopivimmaksi vaihtoehdoksi valikoitui RTS-ympäristöluokitus. Sen käyttöönottoa kiinteistöhankkeissa on suunniteltu pilotoitavan vuosien 2020 ja 2021 aikana.

Kaikissa Hoivatilojen omistamissa kohteissa on käytössä sähköinen huoltokirja. Huoltokirja toimii kohteiden, käyttäjien huoltoyhtiöiden sekä Hoivatilojen ylläpitotiimin toiminnanohjaus- ja raportointikanavana. Sähköinen huoltokirja sisältää päivittäisen huoltotöiden raportoinnin lisäksi pitkän tähtäimen suunnitelma

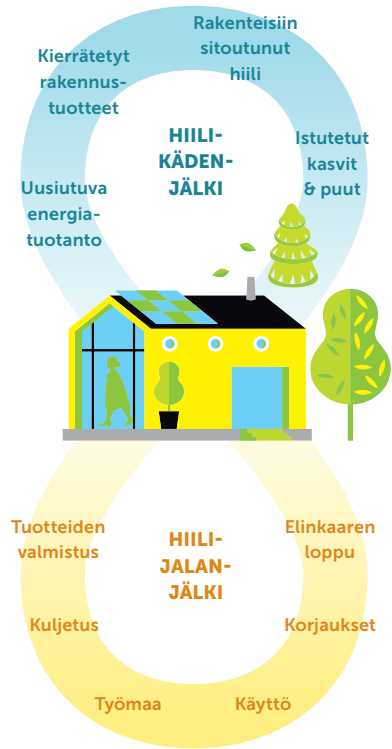
PTS:n, kiinteistöauditoinnin sekä sähkö- ja lämmitysenergian ja veden seurantaosiot. Vuoden 2019 aikana luotiin kaikille kohteille sopiva yleinen PTS-suunnitelma, joka otetaan aktiiviseen käyttöön vuoden 2020 aikana. Energian ja veden seurannan osalta n. 25 prosenttia kohteista saatiin aktiiviseen käyttöön ja projekti valmistuu niin, että loppuvuonna 2020 kaikki kohteet ovat seurannassa. Alkuvuonna 2019 luotu auditointipohja ja raportointi oli valmistumisen jälkeen käytössä jokaisella tehdyllä kiinteistökierroksella.

Vuoden 2019 aikana jatkettiin jo aiempina vuosina aloitettuja ja 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.

Tavoite	Mittari	Toteutuma
Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskeminen kaikille uusille kiinteistöille	Laskennan valmiusaste	100 %
RTS-sertifikaatin pilotointi	Onko pilotoitu?	pilotoidaan 2020
Kaikki kiinteistöt etävalvonnan piiriin	Montako prosenttia kiinteistöistä etävalvonnan piirissä?	100 %

”Hoivatilat linjasi vuonna 2019, että jokaisesta käynnistyvästä kiinteistöhankeesta teetetään sekä hiilijalanjälki- että hiilikädenjälkilaskelmat. Seuraavaksi kehitetään kiinteistöjen hiilijalanjäljelle sopiva mittari, jonka pohjalta voidaan asettaa hiilijalanjäljen pienentämiseksi mitattava tavoite.”

Juhana Saarni, kiinteistöjohtaja



JÄÄHDYTYSTARPEEN MINIMOINTI

esim. rakennuksen suuntaus, tilojen suunnittelu

ÄLYKÄS LÄMMITYKSEN OHJAUS & OPTIMOINTI

automatisoitu esim. käyttöasteen tai sääennusteen perusteella, säästö jopa 40 %

UUSIUTUVAT ENERGIAMUODOT & HYBRIDLÄMMITYS

energiantuotanto- ja lämmitysmuotojen yhdistäminen

MUUNTO-JOUSTAVAKSI SUUNNITELLUT TILAT

UUSIUTUVAT RAKENNUSMATERIAALIT, PUURAKENTAMINEN

HYVÄ SISÄILMA

monipuolisesti dataa keräävät anturit

KIINTEISTÖJEN ETÄVALVONTA

lvi-laitteiden keskitetty hallinta

TURVALLISET, ÄLYKÄÄT LUKITUSRATKAISUT

LED-VALAISTUS

PAINOPISTEALUE 4: Yhteiskuntavastuu

Hoivatilat harjoittaa vastuullista ja kannattavaa liiketoimintaa. Yhtiö luo toiminnallaan parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä. Omistajilleen se tarjoaa tuottoja osakkeen arvonnousun ja osingonmaksun kautta. Toiminnan tulee olla paitsi kannattavaa, myös jatkuvaa. Toiminnan tehokkuus ja kiinteistöjen korkea, 100 prosentin vuokrausaste ovat tärkeitä liiketoiminnan peruseriaatteita.

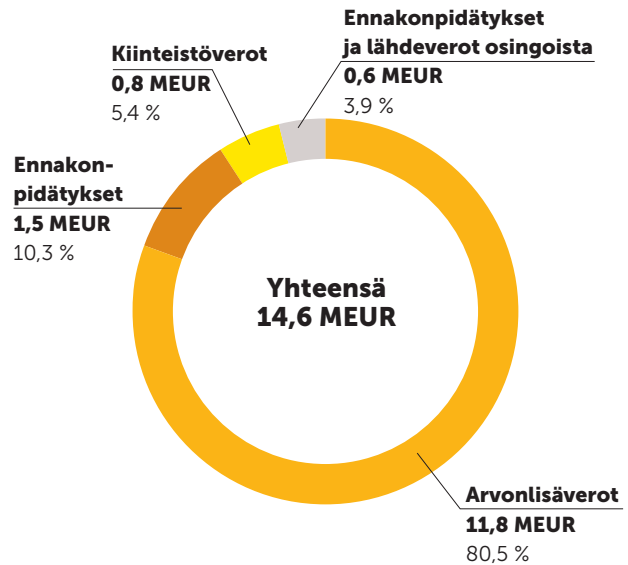
Vuonna 2019 laadimme eettiset ohjeet sekä yhtiön sisäiseen käyttöön että yhteistyökumppaneitamme varten. Lupaamme eettisissä ohjeissamme luoda arvoa kestäväällä tavalla, kohdella asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme arvostavasti, olla kannustava ja reilu työyhteisö sekä kantaa vastuuta kestävä kehityksen edistämisestä. Noudatamme eettisiä ohjeita päivittäisessä työssämme.

HYVINVOINTIA IHMISILLE KIINTEISTÖJEN KAUTTA

Kannamme yhteiskuntavastuuta myös tuottamalla turvallisia, terveellisiä ja virikkeellisiä hoivan ja kasvatuksen tiloja asiakkaillemme. Pyrimme jatkuvasti kehittämään kiinteistöjämme ja luomaan mahdollisimman toimivia ja viihtyisiä toimintaympäristöjä lasten, vanhusten ja erilaisten erityisryhmien tarpeisiin.

”Lähtökohtanamme on pitkäaikainen kiinteistöjen omistaminen ja rakennuksen elinkaarivastuu.”

Verojalanjälki 2019



Tavoite	Mittari	Toteutuma
Vastuullisuustyön vakiinnuttaminen	Vastuullisuusvaliokunnan perustaminen	Kyllä
Eettisten ohjeiden (Code of Conduct) valmistuminen	Kyllä / ei	Kyllä
Eettisten ohjeiden (Code of Conduct) jalkautus	Kyllä / ei	Kyllä

Selvitys hallinto- ja ohjaus- järjestelmästä tilikaudelta 1.1.–31.12.2019

1	Johdanto	36
2	Hallinnointia koskevat kuvaukset ...	36
2.1	Yhtiökokous	36
2.2	Hallitus.....	36
2.3	Hallituksen valiokunnat.....	41
2.4	Osakkeenomistajien nimitystoimikunta.....	42
2.5	Toimitusjohtaja.....	42
2.6	Yhtiön muu johtoryhmä.....	42
3	Taloudelliseen raportointi- prosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet	45
3.1	Riskienhallinta	45
3.2	Sisäinen valvonta	46
3.3	Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta.....	46
3.4	Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastuualueet ja roolit	47
4	Muut annettavat tiedot	47
4.1	Sisäpiirihallinto	47
4.2	Lähipiirihallinto.....	48
4.3	Sisäinen tarkastus	48
4.4	Tilintarkastus.....	48
4.5	Palkka- ja palkkioselvitys	48

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2019

1. JOHDANTO

Hoivatilat Oyj:n (”Hoivatilat” tai ”Yhtiö”) hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu voimassaolevaan lainsäädäntöön ja Yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiö noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n (”Nasdaq”) sääntöjä ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2020 -suositusta (”Hallinnointikoodi”). Yhtiö noudattaa Hallinnointikoodia kokonaisuudessaan. Hallinnointikoodi on saatavilla julkisesti Arvopaperimarkkinayhdistyksen internetsivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

2. HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

Hoivatilojen hallinto on osakeyhtiölain mukaan jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksiaan 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 päättävä elin. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa. Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämistä asioista. Omistajat osallistuvat yhtiökokoukseen henkilökohtaisesti

tai edustajan välityksellä. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen.

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

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille julkaisemalla kutsu Yhtiön internetsivuilla tai muutoin todistettavasti aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, mutta kuitenkin vähintään yhdeksän (9) päivää ennen osakeyhtiölaissa tarkoitettua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää.

2.2. Hallitus

Yhtiön hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen päätös. 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 Yhtiöön 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 osakkeen-

omistajien nimitystoimikunta. Valmistellessaan esitystä hallituksen kokoonpanosta nimitystoimikunta ottaa huomioon Hallintokoodin säännökset hallituksen jäsenten riippumattomuudesta ja pätevydestä sekä hallituksen määrittelemät hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet.

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

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

Yhtiön liiketoiminnan monipuolista tukemista 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 sukupuoli-

jakauma sekä koulutuksellinen ja ammatillinen tausta, otetaan huomioon hallituskokoonpanoa koskevan ehdotuksen valmistelussa. Hallituksen monimuotoisuuden ja kokoonpanon arvioimiseksi kukin hallituksen jäsen ehdottaa antaa luottamuksellisesti Yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti pätevyyden ja ajankäytön arviointia varten tarvittavat tiedot hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmisteltaessa.

1.1.2019-26.3.2019 Yhtiön hallituksessa toimivat Pertti Huuskonen, Satu Ahlman, Harri Aho, Kari Nenonen, Timo Pekkari ja Reijo Tauriainen. 26.3.2018 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa valitussa hallituksessa ovat toimineet Pertti Huuskonen, Satu Ahlman, Kari Nenonen, Reijo Tauriainen, Paul Hartwall ja Nathalie Clément. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Pertti Huuskonen. Tilikaudella 2019 Yhtiön hallituksella oli yhteensä kaksikymmentäkolme (23) kokousta, joista yksitoista (11) pidettiin sähköposti- tai puhelinkokouksena. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 prosenttia.

Perustietoja hallituksen jäsenistä, jäsenten riippumattomuudesta, palkkioista, osakkeomistuksista ja osallistumisesta hallituksen kokouksiin on esitetty s. 40 taulukoissa.



Pertti Huuskonen

s. 1956, DI, eMBA, MKT

- Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011
- Päätoimi: Hallitusammattilainen
- Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja ja nimitystoimikunnan asiantuntijajäsen, vastuullisuusvaliokunnan jäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä 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 ja KPY Novapolis Oy:n hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2019 lähtien. Lisäksi Huuskonen on toiminut hallituksen jäsenenä virolaisessa asunto- ja kaupakeskuskehitysyrityksessä AS Pro Kapital Gruppissa vuosina 2012–2019.

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 Kaupakorkeakoulun akateemisena neuvonantajana ja työelämälehtorina 2011–2019 sekä Ruotsin kunniakonsulina Oulun läänissä vuosina 1997–2013.

Huuskonen on suorittanut diplomi-insinöörin tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1983, markkinointitutkinnon Markkinointi-instituutissa vuonna 1986 sekä eMBA-tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1991.



Satu Ahlman

s. 1978, KK

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

Satu Ahlman on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2017 alkaen.

Ahlman on toiminut sosiaali- ja terveysalan palveluntuottajille liiketoiminnan kehittämisen asiantuntijapalveluja tarjoavan Ahlman & CO Development Oy:n perustajaosakkeenomistajana vuodesta 2012 ja toimitusjohtajana vuodesta 2015. Ahlman on toiminut Ahlman & CO Development Oy:n palveluksessa liiketoiminnan konsulttina sosiaali- ja terveysalan palveluntuottajien perustamisessa, kasvussa, kehittämisessä ja yritysjärjestelyissä merkittäväle määrälle sosiaali- ja terveysalan yrityksiä.

Ennen Ahlman & CO Development Oy:n perustamista Ahlman on toiminut sosiaali- ja terveysalan konsulttiyrittäjänä vuosina 2005–2012. Ahlman on suorittanut kasvatustieteen kandidaatin ja lastentarhanopettajan tutkinnon Jyväskylän yliopistossa vuonna 2002. Lisäksi hän on suorittanut kauppatieteen maisteriopintoja Jyväskylän yliopistossa.



Kari Nenonen

s. 1953, FM

- Hallituksen jäsen vuodesta 2018
- Päätoimi: Hallitusammattilainen
- Tarkastus- ja vastuullisuusvaliokuntien jäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä 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 toimi Uudenmaan sote-erillisratkaisun valmisteluyhteistyötä alueen kaupunkien ja kuntien kanssa johtavana selvityshenkilönä 16.8.–31.12.2019.

Nenonen on suorittanut filosofian maisterin tutkinnon.



Reijo Tauriainen

s. 1956, FM

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

Reijo Tauriainen on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2015.

Tauriainen on toiminut Optomed Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2019. Tauriainen toimii Arvo Invest Nordic Oy:n, Meka Pro Oy:n, Pohjanmaan Arvo Sijoitusosuuskunnan ja Unipro Oy Ltd:n hallitusten puheenjohtajana sekä Champion Door Oy:n, Lapwall Oy:n, Nordic Option Oy:n, Propria Oy:n, Temotek Oy:n ja Temotek Palvelut Oy:n hallitusten jäsenenä.

Tauriainen on aiemmin toiminut Nordic Option Oy:n, Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy:n, Sanerall Group Oy:n, Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n, Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy:n ja Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy:n hallitusten puheenjohtajana, Pohjanmaan Arvo Sijoitusosuuskunnan toimitusjohtajana, Uros Oy:n hallituksen jäsenenä ja talousjohtajana sekä Technopolis Oyj:n varatoimitusjohtajana ja talousjohtajana. Lisäksi hän on toiminut Technopolis Kuopio Oy:n hallituksen jäsenenä ja Technopolis Hitech Oy:n hallituksen varajäsenenä ja toimitusjohtajana.

Tauriainen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri Oulun yliopistosta.



Paul Hartwall

s. 1981, KTM

- Hallituksen jäsen vuodesta 2019
- Päätoimi:
Toimitusjohtaja, Kusinkapital Ab
- Tarkastus- ja palkitsemis
valiokuntien jäsen
- Riippumaton yhtiöstä

Paul Hartwall toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2019.

Hartwall on toiminut toimitusjohtajana Kusinkapital Ab:ssa, joka on yksityinen sijoitusyhtiö, vuodesta 2008 lähtien. Hartwall on toiminut 2Care Capital Ab:n puheenjohtajana vuodesta 2018. Hartwall toimii myös Terveystalo Oyj:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2019, Hartwall Capital Oy Ab:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2010 ja Ultivista Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2009.

Hartwall on suorittanut kauppatieteiden maisterin tutkinnon vuonna 2006.



Nathalie Clément

s. 1968, YTM

- Hallituksen jäsen vuodesta 2019
- Päätoimi:
Yritysvastuujohtaja, Konecranes Oyj
- Vastuullisuusvaliokunnan
puheenjohtaja
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Nathalie Clément on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2019 alkaen.

Clément toimii Konecranes Oyj:n yritysvastuujohtajana. Hänellä on pitkä kokemus yritysvastuukentältä ja on aikaisemmin toiminut muun muassa KPMG:lla vastuullisen sijoittamisen ja kestävän liiketoiminnan konsulttina sekä osakkaana Natural Interestissä.

Clément on myös toiminut Samfundet Folkhälsanissa päivähoitosektorin johto- ja kehittämissä tehtävissä. Ennen Folkhälsania Clément toimi Ulkoasiainministeriön poliittisella osastolla työkenttäänään Suomen suhteet Aasian ja Afrikan maihin.

Clément on suorittanut valtiotieteiden maisterin tutkinnon vuonna 1995.

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
Kari Nenonen	Hallituksen jäsen	1953	FM	kyllä	kyllä
Reijo Tauriainen	Hallituksen jäsen	1956	FM	kyllä	kyllä
Paul Hartwall	Hallituksen jäsen	1981	KTM	kyllä	ei*
Nathalie Clément	Hallituksen jäsen	1968	VTM	kyllä	kyllä

*Paul Hartwall on 2Care Capital Ab:n hallituksen puheenjohtaja. 2Care Capital Ab oli yhtiön merkittävä osakkeenomistaja 10.1.2020 saakka.

Hallituksen jäsenten suorat ja välilliset osakeomistukset

Nimi	31.12.2019 Omistus, kpl	31.12.2019 Osuus osakekannasta, %
Pertti Huuskonen	152 486	0,60
Satu Ahlman	2 540	0,01
Kari Nenonen	1 500	0,01
Reijo Tauriainen	12 300	0,05
Paul Hartwall	62 850	0,25
Nathalie Clément	-	0,00
Hallitus yhteensä	231 676	0,92

Hallituksen jäsenten palkkiot, yhtiölle myydyt palvelut ja osallistuminen hallituksen kokouksiin

Nimi	Hallitus- ja valio- kuntapalkkiot 2019, EUR	Palveluiden myynti Yhtiölle 2019, EUR	Osallistuminen hallituksen kokouksiin
Pertti Huuskonen	80 853	-	23/23
Satu Ahlman	34 476	-	22/23
Kari Nenonen	37 176	-	23/23
Reijo Tauriainen	41 476	-	23/23
Paul Hartwall	28 675	-	18/19
Nathalie Clément	28 175	-	19/19
Timo Pekkarinen	7 401	-	4/4
Harri Aho	7 501	-	4/4

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.

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. 1.1.2019–26.3.2019 tarkastusvaliokunnan jäseninä toimivat Reijo Tauriainen (puheenjohtaja), Harri Aho ja Kari Nenonen. Hallitus päätti 26.3.2019 valita tarkastusvaliokunnan jäseniksi Reijo Tauriainen (puheenjohtaja), Paul Hartwallin ja Kari Nenosen.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikaudella 2019 neljä (4) kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 % (Reijo Tauriainen 4/4, Harri Aho 1/1, Paul Hartwall 3/3 ja Kari Nenonen 4/4).

Työjärjestyksen mukaiset tarkastusvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on kuvattu ohessa.

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 taloudellisen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä;
- seurata tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisäätöistä tilintarkastusta;
- arvioida lakisäätöisen 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 laskenta-toimen, 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.

1.1.2019–26.3.2019 palkitsemisvaliokunnan jäseninä toimivat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman ja Timo Pekkarinen. Hallitus päätti 26.3.2019 valita palkitsemisvaliokunnan jäseniksi Pertti Huuskosen (puheenjohtaja), Satu Ahlmanin ja Paul Hartwallin.

Palkitsemisvaliokunta kokoontui tilikaudella 2019 kaksi (2) kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 % (Pertti Huuskonen 2/2, Satu Ahlman 2/2, Paul Hartwall 1/1 ja Timo Pekkarinen 1/1).

Työjärjestyksen mukaiset palkitsemisvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on kuvattu ohessa.

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 seuraajiaan; 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 jäsenen 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 1.9.2019 omistustilanteen mukaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina

- **Stefan Björkman**, toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f. Björkman toimii 2Care Capital Ab:n edustajana Hoivatilojen nimitystoimikunnassa,
- **Juha Takala**, OP-rahastoja hallinnoivan OP-Rahastoyhtiö Oy:n toimitusjohtaja; ja
- **Johannes Wingborg**, Corporate Governance Manager, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.

2.5. Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

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

Jussi Karjula, s. 1975, on toiminut Hoivatilojen toimitusjohtajana vuodesta 2010. Karjula on toiminut hallituksen jäsenenä Lännentila Oy:ssä vuodesta 2013 ja Perunakauppa Luonnosta Oy:ssä vuosina 2005–2016. Karjula toimi vuosina 2008–2012 Rakkennusliike Lapti Oy:ssä hallituksen jäsenenä. Ennen Hoivatiloihin siirtymistään Karjula toimi Pohjoisen Kantaperuna Oy:n (nykyisin Perunamestarit Oy) toimitusjohtajana vuosina 2004–2010. Karjula toimi toimialajärjestö Pro Peruna ry:n puheenjohtajana vuosina 2008–2010 sekä ruotsa-

laisen HZPC Kantaperuna AB:n hallituksen jäsenenä vuosina 2007–2010. Karjula on suorittanut liiketalouden tradenomin tutkinnon Oulun ammattikorkeakoulussa vuonna 1999.

2.6. Yhtiön muu johtoryhmä

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 2019 Hoivatilojen johtoryhmän muodostivat:

- **Riku Patokoski**, s. 1973, varatoimitusjohtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2018 lähtien.
- **Tommi Aarnio**, s. 1983, KTM, talousjohtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2015 lähtien.
- **Juhana Saarni**, s. 1988, tradenomi, kiinteistöjohtaja. Hoivatilojen palveluksesta vuodesta 2011 lähtien.
- **Riikka Säkkinen**, s. 1979, KTM, henkilöstö- ja viestintäjohtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2014 lähtien.
- **Timo Wikberg**, s. 1966, liiketoiminta-johtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2019 lähtien.



Tommi Aarnio

s. 1983

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

Riikka Säkkinen

s. 1979

- Johtoryhmän jäsen vuodesta 2017
- Hoivatilat Oyj:n henkilöstö- ja viestintäjohtaja vuodesta 2019

Juhana Saarni

s. 1988

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

Jussi Karjula

s. 1975

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

Timo Wikberg

s. 1966

- Johtoryhmän jäsen vuodesta 2019
- Hoivatilat Oyj:n liiketoiminta-johtaja vuodesta 2019

Riku Patokoski

s. 1973

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

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän suorat ja välilliset osakkeenomistukset

Nimi	31.12.2019	31.12.2019
	Omistettut osakkeet, kpl	Omistettujen osakkeiden osuus osakekannasta, %
Jussi Karjula	377 916	1,48
Riku Patokoski	7 200	0,03
Tommi Aarnio	75 100	0,29
Juhana Saarni	26 153	0,10
Riikka Säkkinen	30 515	0,12
Timo Wikberg	2 000	0,00
Yhteensä	518 884	2,02





3. TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET

3.1. Riskienhallinta

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

Riskienhallinnan päämääränä on turvata Yhtiön toiminnan tehokkuus ja tuloskehitys 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, arvioimiseen, käsittelyyn, raportointiin, seurantaan, valvontaan ja riskeihin reagoimiseen.

Riskienhallinnalla pyritään:

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

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

Riskienhallinnalla ei pyritä:

- poistamaan riskejä kokonaisuudessaan;
- luomaan tarpeettomia tai tehostomia 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, riittävyttä 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 puoli-vuotiskatsaukset sekä tällaisista tiedoista johdettu tieto, on luotettavaa;
- Yhtiössä noudatetaan soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Yhtiön sisäisiä ohjeita, käytäntöjä ja arvoja.

3.2.1. Hoivatilojen sisäinen valvonta sisältää seuraavat elementit:

- Yhtiön hallituksen asettamat sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja hallinnon ohjeet ja periaatteet;
- ohjeiden ja periaatteiden käyttöön-otto ja soveltaminen johdon valvon- nassa;
- toimintojen tehokkuuden ja toi- mivuuden sekä talous- ja johdon raportoinnin luotettavuuden valvonta talousosaston toimesta;
- Yhtiön riskienhallintaprosessi, jonka tarkoituksena on tunnistaa, arvioida ja vähentää riskejä, jotka uhkaavat Yhtiön tavoitteiden toteutumista;

- complianceprosessit, joiden tarkoi- tuksena on varmistaa, että kaikkia soveltuvia lakeja, säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja noudatetaan;
- tehokas valvontaympäristö kaikilla organisaatiotasoilla, sisältäen räätä- löidyt 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 taloudellisen data tuotetaan emoyhtiön ja ulkoisen palveluntarjoajan yhteistyönä.

Taloushallinnon keskeisiä tehtäviä ovat:

- Kirjanpito ja konsernikirjanpito
- Myyntilaskutus ja myyntireskontran hoito
- Ostoreskontran hoito
- Maksusuoritusten tekeminen
- Palkanlaskenta
- Kuukausittaisten liiketoimintoja tukevien talousraporttien laatiminen
- Kassanhallinta ja rahoitustoiminnan koordinointi
- Ennuste- ja budjettiprosessin ohjaus

- Veroasiat
- Yhtiöoikeudelliset tehtävät

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

3.3.2. Taloudellisen raportoinnin järjestelmät

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

3.3.3. Taloudellisen raportoinnin valvonta

Taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta varmistetaan sekä sisäisillä että ulkoiselle 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 riskinotto- 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 kutsusta varten sellaisista epätavallisista tai laajakantoisista asioista, joihin toimitusjohtaja ei voi ryhtyä ilman hallituksen lupaa tai valtuutusta. Yhtiön harjoittamaan liiketoimintaan liittyvien valmiiden kohteiden myyntipäätökset, uusien kiinteistö- ja kiinteistö- ja pääura-koitsijavalinnat 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 kiinteistö- ja tapahtumien 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 toiminnallisen seuranta; ja
- varmistaa, että ulkoinen raportointi on luotettavaa ja virheetöntä, oikea-aikaista sekä noudatettavien lakien ja säännösten mukaista.

4. MUUT ANNETTAVAT TIEDOT

4.1. Sisäpiirihallinto

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

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) voimaantulon seurauksena Yhtiö ei enää ylläpidä julkista sisäpiirirekisteriä eikä pysyvää yrityskohtaista sisäpiirirekisteriä. Hoivatilat ylläpitää hanke- ja tapahtumakohtaisia sisäpiiriluetteluita, 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 sisäpiiriluettele.

Hankekohtaiseen sisäpiiriluetteleeseen merkitään kaikki ne henkilöt, joille Yhtiö antaa yksilöityä hanketta koskevaa sisäpiirintietoa. Hankekohtaisia sisäpiiriläisiä ovat Yhtiössä kaikki sellaiset henkilöt, joilla on pääsy sisäpiirintietoon ja jotka työskentelevät Yhtiössä työsopimuksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta

niillä on pääsy sisäpiirintietoon. Sisäpiiri-vastaava vastaa siitä, että hankekohtainen sisäpiiriluettelu perustetaan, ja siitä, ketkä kulloinkin merkitään hankekohtaiseen sisäpiiriluetteloon.

MAR velvoittaa liikkeeseenlaskijan johtohenkilöitä ja heidän lähipiiriään ilmoittamaan liikkeeseenlaskijalle ja Finanssivalvonnalle kyseisen liikkeeseenlaskijan osakkeilla, vieraan pääoman ehtoisilla 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-ilmoitukset 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 ajanjaksona, joka alkaa 30 vuorokautta ennen liiketoimintatarkastuksen, puolivuositarkastuksen ja tilinpäätöstiedotteen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän päättyessä (nk. ”suljettu ikkuna”). Mikäli tilinpäätös sisältää aikaisemmin tilinpäätöstiedotteessa julkistamatonta olennaista tietoa, kuten tulevaisuuden kehitysnäkymiä, suljettu ikkuna koskee myös tilinpäätöstä.

Yhtiö suosittelee, että ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt ajoittavat kaupankäyntinsä Yhtiön osakkeilla tai muilla Yhtiön rahoitusvälineillä siten, ettei kaupankäynti heikennä arvopaperimarkkinoita kohtaan tunnettua luottamusta. Yhtiö suosittelee, että ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt tekevät Yhtiön rahoitusvälineisiin pitkäaikaisia sijoituksia ja ajoittavat 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 olen-

naista etua liiketoimesta tai sen tekemättä jättämisestä. Liiketoimet Yhtiön lähipiirin kanssa toteutetaan käyvin markkinahinnoin. Yhtiö ei ole lainannut varoja ylimmälle johdolle, eikä yhtiöllä ole palvelusuhteen ulkopuolisia liiketoimia ylimmän johdon kanssa.

4.3. Sisäinen tarkastus

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

4.4. Tilintarkastus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaan Yhtiölle valitaan tilintarkastajaksi Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana on tilikaudella 2019 toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on nimennyt KHT Antti Kääriäisen Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Tilintarkastuksesta tilikaudella 2019 maksetut palkkiot olivat noin 52 100 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin yhteensä noin 6 375 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 toiminta- kertomus ja tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus.....	50
Osaketieto	60
EPRA:n tunnusluvut.....	62
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	64

Konserni	
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	66
Konsernin tase	67
Konsernin rahavirtalaskelma.....	68
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	69
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	70
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	76

Emoyhtiö	
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	98
Emoyhtiön tase.....	99
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	101
Emoyhtiön liitetiedot	102

Tilintarkastuskertomus	
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	111
Tilintarkastuskertomus	112



Hallituksen toimintakertomus 2019

Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteleiden ja koulujen tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt noin 200 kiinteistöhanketta eri puolille Suomea ja Ruotsiin. Yhtiö listautui Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle First North Finland -markkinapaikalle vuonna 2016 ja siirtyi Nasdaq Helsingin pörssilistalle maaliskuussa 2017.

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

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 markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

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 osaketta.

(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 yrittäjädistusohjelmasta. Yhtiö voi laskea ohjelman puitteissa liikkeelle alle vuoden mittaisia yrittäjädistuksia. Rahoitusjärjestely monipuolistaa Hoivatilojen rahoituspohjaa 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 mukaisen 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 tarjoussentekijän (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)

Konsernin tunnusluvut

	IFRS Konserni 31.12.2019	IFRS 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.

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-vuotiaista 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-Uudenmaan 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
- Sivistystoimissa sekä sosiaali- ja terveyssektorilla rakennuskannan kunto
- Kuntien hankintakäytäntöjen muutokset (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 toimiva yhteistyösuhde tuleviin soten järjestäjätahoihin.

Kiinteistötkin 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 5–18 prosentissa eri rakennustyyppien kokonaisneliömäärästä. Suurimmat ongelmat ovat peruskoulu- ja lukio-tiloissa, joista 60–70 prosenttia on rakennettu ennen vuotta 1980.

Hoivatilat on kiinnittänyt erityistä huomiota tilojen terveellisyteen sisäilmaongelmien minimoimiseksi. Yhtiöllä on oma Terve kiinteistö -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 elinkaarioriomistajuus 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. Palveluvien- nin kasvu jatkuu nopeana 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 alemmina, 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 1.1.–31.12.2019

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 vuokratassavirtaa tuottamassa 150 (120) kiinteistöä, joiden nettotuotto katsauskauden lopussa oli 6,03 (6,15) prosenttia. Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettyjen markkina-tuottovaatimusten pienentymisestä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,0 (-1,3) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 27,0 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen pienentyminen selittyi IFRS 16 -standardin käyttöönotolla, jonka johdosta kiinteistöjen hoitokuluihin aiemmin sisältyneet maanvuokratulot esitetään 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 selittyi 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 vuokakohteeseen 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.

Kiinteistökohteet

	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
Vuokrattavat, tuhatta kem ²	129,5	105,2	70,2	45,8	199,7	151,0
Vuosivuokrat, Milj. euroa	26,4	21,5	13,4	8,4	39,8	29,9
Investointi (hankintameno), tuhatta euroa	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.

Alue

Osuus sopimuskannasta	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 %

Investoinnit

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 511,9 (364,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 40,5 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 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 luot-

tolimiiteistä (5,3 miljoonaa euroa), lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista (11,0 miljoonaa euroa), nostamattomasta EIP:n lainasta (20 miljoonaa 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.

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. Eromääräisesti 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 tulevasta vuokratuotoista. Sopimuskannasta 20 (20) prosenttia muodostui muissa, yli 30 000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 11 (15) prosenttia alle 30 000 asukkaan paikkakunnilla sijaitsevista kiinteistökohteista. Ruotsin kohteiden osuus sopimuskannasta oli 4 prosenttia (0 prosenttia).

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 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 kiinteistöhankkeet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleisiin palvelukortteleihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankkeiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöön. 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. Toteutessaan 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 kiinteistö- hankkeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistö- hankkeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistö- hankkeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että yhtiö onnistuu uusien kiinteistö- hankkeiden 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. Minikä 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 kokonaisvastuusuurituksena. 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 epävaka 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 var-

muutta siitä, että yhtiön suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita tai ettei korkovaihteilla 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 käyttöstetta ja vuokralaisten taloudellista tilannetta seurataan säännöllisin tapaamisin ja talousseurannan avulla.

VASTUULLISUUS JA YMPÄRISTÖASIAIT

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

Asiakaslähtöisyys

Hoivatilojen visio on luoda ylivertainen asiakaskokemus asiakkailleen sivistys- ja sotekiinteistöjen 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 kiinteistö-hankkeiden 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 tuottamissaan ja omistamissaan kiinteistöissä parhaita ratkaisuja, joista hyötyvät sekä kiinteistöjen asukkaat, käyttäjät että ympäristö. Toiminnan kehittämisen tavoitteita ympäristövastuun näkökulmasta ovat vähähiilisen rakentamisen edistäminen, energiatehok-

kuuden 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 kehittä-

misestä vastaa pieni ja tehokas oma tiimi, joka työskentelee yhtiössä avainprojekti-tehtävien 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 osaamispoljua 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 puheen-

johtaja 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 PÄÄTTÄMISEN 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 jälkikäteisen tarjousajan päättymisen jälkeen Aureit Holding Oy omistaa 98,2 prosenttia yhtiön osakkeista. Aedifica on ilmoittanut toimittaneensa 15.1.2020 hakemuksen Keskukskauppakamarin lunastuslautakunnalle käynnistääkseen jäljellä olevia osakkeita koskevan osakeyhtiölain mukaisen vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyn.

(Pörssitiedotteet 7.1.2020, 9.1.2020 ja 30.1.2020)

Yhtiö tiedotti 27.1.2020, että Aedifica SA/NV:n 100 % 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 liikevaihdosta. Lisäksi yhtiö tarkensi arviotaan sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta vuoden 2019 lopussa.

(Pörssitiedote 27.1.2020)

Hoivatilat Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous järjestettiin 4.2.2020 Helsingissä. Yhtiöko-

kous 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 Darden, 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.

Tilikauden päättymisen jälkeen Hoivatilojen taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Hoivatilojen maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön hallituksen näkemys mukaan yhtiön maksuvalmiutta.

YHTIÖKOKOUS

Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous järjestetään kesäkuussa 2020.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN VUONNA 2020

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

Osaketieto

20 suurinta rekisteröityä osakkeenomistajaa 31.12.2019

Osakkeenomistaja	Osakkeita	%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6 483 856	25,42
2care Capital Ab	3 767 012	14,77
OP-Rahastot	1 446 574	5,67
Aureit Holding Oy	1 193 037	4,68
Pekkarinen Timo Jaakko	896 489	3,52
Hintsala Eino	801 827	3,14
Nordea Bank ABP	737 153	2,89
Milerosa Oy	599 776	2,35
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	450 000	1,76
Hyväri Harri Tapani	417 648	1,64
Karjula Jussi Pekka	377 916	1,48
Kusinkapital Ab	352 137	1,38
OP-Henkivakuutus Oy	258 081	1,01
Väisänen Ahti Pekka Olavi	250 000	0,98
SEB Finland Small Cap	247 420	0,97
Ahola Tuomas Veli	238 488	0,94
Pirkko ja Jukka Ruusu Oy	214 676	0,84
Veikkolainen Erkki	203 861	0,80
Merivirta Jyri	200 000	0,78
LähiTapiola Pohjoinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö	199 116	0,78
20 suurinta omistajaa yhteensä	19 335 067	75,8
Muut osakkeenomistajat	6 167 562	24,2
Kaikki osakkeet yhteensä	25 502 629	100,0

Omistusmääräjakauma 31.12.2019

	Omistajia kpl	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1–100	2 829	40,4	131 203	0,5
101–500	2 736	39,1	703 213	2,8
501–1 000	753	10,7	570 491	2,2
1 001–5 000	538	7,7	972 217	3,8
5 001–10 000	59	0,8	435 122	1,7
10 001–50 000	50	0,7	1 260 498	4,9
50 001–100 000	9	0,1	672 668	2,6
100 001–500 000	23	0,3	5 232 151	20,5
500 001–	8	0,1	15 525 066	60,9
Yhteensä	7 005	100	25 502 629	100

Omistajat sektoreittain 31.12.2019

	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Kotitaloudet	7 454 636	29,2
Julkisyhteisöt	578 659	2,3
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	10 068 534	39,5
Yritykset	7 186 999	28,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	177 328	0,7
Ulkomaalaisomistus	36 473	0,1
Kaikki yhteensä	25 502 629	100,0
Joista hallintarekisteröityjä	7 369 741	

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)	16,05
Osakkeen alin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	7,71
Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa (euroa)	16,00
Markkina-arvo 31.12.2019 (euroa)	408 042 064
Osakevaihto 1.1.–31.12.2019 (kpl)	8 956 502
Osakemäärä 31.12.2019 (kpl)	25 502 629

EPRA:n 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
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	21 467
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 vuokrakannustimet		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) Maanvuokratulut		-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.

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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 12 kk: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

Konsernin tuloslaskelma IFRS 1.1.–31.12.2019

Konsernin tuloslaskelma IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
LIIKEVAIHTO	1,2	23 273 181	17 182 305
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3,10	24 235 107	36 675 896
Liiketoiminnan muut tuotot	1,2	0	282 735
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	4,15,23	-3 193 101	-2 450 190
Poistot	5	-170 939	-33 795
Liiketoiminnan muut kulut	6	-5 413 795	-3 176 505
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		38 730 453	48 480 446
Rahoitustuotot	7	7 718	867
Rahoituskulut	7	-3 318 684	-2 057 609
TULOS ENNEN VEROJA		35 419 487	46 423 703
Tilikauden ja edellisten kausien verot	8	-7 175 294	-9 420 361
TILIKAUDEN TULOS		28 244 193	37 003 342

Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
TILIKAUDEN TULOS		28 244 193	37 003 342
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		-707	-1 747
Rahavirran suojaus	19	-919 620	-992 077
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	11	183 924	198 415
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-736 403	-795 409
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		27 507 790	36 207 933
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		28 244 193	37 003 342
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		27 507 790	36 207 933
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	9	1,11	1,46
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	9	1,11	1,45

Konsernin tase IFRS

Konsernin tase IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		108 872	150 285
Sijoituskiinteistöt	10	490 790 779	348 899 080
Koneet ja kalusto		156 474	36 216
Laskennalliset verosaamiset	11	590 509	363 778
Pitkäaikaiset varat yhteensä		491 646 635	349 449 360
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12	4 047 242	3 455 775
Rahavarat	13	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 yhteensä		185 248 727	161 937 067
Pitkäaikaiset velat			
Vuokrasopimusvelat	17	27 720 371	0
Rahoitusvelat	16	198 491 702	158 809 420
Laskennalliset verovelat	11	30 778 602	23 618 863
Pitkäaikaiset velat yhteensä		256 990 675	182 428 283
Lyhytaikaiset velat			
Vuokrasopimusvelat	17	1 032 862	0
Rahoitusvelat	16	59 507 410	11 640 147
Ostovelat ja muut velat	18	9 137 251	8 282 274
Lyhytaikaiset velat yhteensä		69 677 523	19 922 422
Velat yhteensä		326 668 198	202 350 705
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		511 916 925	364 287 772

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma IFRS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		28 244 193	37 003 342
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	21	-23 345 326	-37 435 762
Korkokulut ja muut rahoituskulut		3 318 684	2 057 609
Korkotuotot		-7 718	-867
Verot		7 175 294	9 420 361
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-592 174	-2 726 708
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-694 314	4 086 318
Maksetut korot		-3 436 324	-2 062 160
Saadut korot		7 718	867
Maksetut verot		1 367 295	-1 611 666
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		12 037 328	8 731 334
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen myynti		0	10 911 237
Hankitut sijoituskiinteistöt		-1 372 799	-2 126 892
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	10	-88 224 035	-77 193 637
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-21 469	-136 269
Investointien nettorahavirta (B)		-89 618 302	-68 545 562
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	14	0	1 504
Lainojen nostot	16	98 732 685	73 413 983
Lainojen takaisinmaksut	16	-11 990 564	-8 756 467
Maksetut osingot	14	-4 320 736	-3 307 100
Rahoituksen nettorahavirta (C)		82 421 385	61 351 920
Rahavarojen muutos (A + B + C)		4 840 411	1 537 692
Rahavarat tilikauden alussa		11 382 638	9 844 945
Rahavarat tilikauden lopussa		16 223 048	11 382 638

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista IFRS

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							
Euroa	Liitetieto	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muuntoero	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	14	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	14		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.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

KONSERNIN PERUSTIEDOT

Hoivatilat-konserni on erikoistunut päivä- ja hoivakotiinisteistöjen ja palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Konsernin emoyhtiö on Hoivatilat Oyj, jonka osakkeet ovat olleet listattuina Nasdaq Helsingin pörssilistalle 1.3.2017 alkaen.

Emoyhtiön kotipaikka on Oulu ja rekisteröity osoite Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internetosoitteesta www.hoivatilat.fi tai konsernin emoyhtiön rekisteröidystä osoitteesta.

Hoivatilat Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 20.2.2020 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2019 voimassaoleilla ja EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konsernitilinpäätös on laadittu alkupe räisiin hankintamenoihin perustuen lukuunottamatta sijoituskiinteistöjä ja johdannaisia jotka on arvostettu käypään arvoon sekä osakepalkkiojärjestelmän osakeina 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 perustuvista ratkaisuksista, joita johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, sekä tulevaisuutta koskevista oletuksista ja arvioihin liittyvistä keskeisistä oletuksista on esitetty laatimisperiaatteiden kohdassa ”Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

YHDISTELYPERIAATTEET

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käytämällä yhteisöä koskevaa valtaansa.

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

Kaikki konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt ovat kokonaan omistettuja eikä konserniin sisälly määräysvallattomien omistajien osuuksia.

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKETAPAHTUMAT

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu konserniyhtiöiden toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset varat ja velat on muutettu toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden päättämispäivän kurssella käyttäen.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti.

Ulkomaisten tytäryritysten, joiden toimintavaluutta ei ole euro, tuloslaskelmat muutetaan euroiksi tilikauden keskikurssiin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssiin. Syntyvät kurssierot kirjataan omaan pääomaan muuntoeroksi, jonka muutos kirjataan laajan tuloksen eriin.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET JA AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUS-HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisenä vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 5 vuoden ja koneet ja kalusto 10 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenusta.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoitetaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudell-

lista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen 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 nykyarvoonsa. 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 peruuteta.

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 tai vuokralle ottamat 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 määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatusta hankintameno lisäyksistä.

IFRS 13 mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liike-toimissa. Käypää arvoa määrittäessä oletetaan, että myymiseksi toteutuva liike-toimi 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 toi-

selle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Hoivatilojen omistamien sijoituskiinteistöjen paras ja tuottavin käyttö ei eroa niiden tämänhetkisestä käyttötavasta.

Hoivatilat käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ottaen huomioon sijaintipaikaltaan, kunnoltaan ja vuokrasopimusehdoiltaan vastaavanlaisista kiinteistöistä maksetut hinnat. Kiinteistöjen käypä arvo määritellään vähintään kerran vuodessa ulkopuolisen asiantuntijan ja kiinteistöarvioitsijan arviolausuntojen perusteella. Tilikausina 2019 ja 2018 ulkopuoliset arviot on määritelty puolivuositain. Ulkopuolisen asiantuntijana ja auktorisoituna kiinteistöarvioitsijana toimii Realia Management Oy. Arvioitsija laatii yhtiön jokaisesta kiinteistöistä 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 (riiviarviointina) ja vain poikkeuksellisesti katselmuksen perusteella.

Valmiiden hankkeiden osalta kiinteistöjen käypänä arvona käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaista käypää arvoa. Keskeneräisten hankkeiden osalta käypä

arvo määritetään siten, että ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaisesta 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 markkinatapah- tumista ja esimerkiksi markkinoiden alkutuottojen kehitystä seurataan ja verrataan yhtiön sijoituskiinteistöjen alkutuottoihin.

Yhtiön tarkastusvaliokunta tarkastaa kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon ja arvio 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 luokitellut hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonnäätävänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittävältä 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 merkittävältä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittävältä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

VUOKRASOPIMUKSET

IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 -standardin tilikauden 2019 alusta lähtien. Standardi ohjeisti raporttoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määrittämää ja määrittä periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin kaikki vuokralle annetut vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon. Konsernilla ei ole vuokralle an-

nettuna sellaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingso- pimuksiksi. Sellaisten vuokrasopimusten käsittelyä, joissa konserni toimii vuokralle ottajana, on avattu tarkemmin laatimispe- riaatteiden loppupuolella.

OMA PÄÄOMA

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pää- omaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja ku- kin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiöko- kouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkee- seenlaskusta välittömästi johtuvat tran- saktiomenot esitetään verovaiikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos Hoivatilat Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumenttejaan, näiden instru- menttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Hoivatilat-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryh- miin: käypään arvoon tulosvaikutteises- ti arvostettavat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat sekä jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Ra- hoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastik- keen perusteella käypään arvoon. Transak- tiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käy- pään arvoon tuloksen kautta. Kaikki ra- hoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusva- rojen 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 IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. 12 kuukauden sisällä erääntyvät sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin tai velkoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty 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 kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki

alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat, mukaan lukien yrityksen liikkeelle laskemat yritystodistukset.

RAHOITUSVAROJEN ARVON ALENTUMINEN

Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkursin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä myyntisaamisen arvonalentumisesta. Tulosvaikutteisesti kirjattavan arvonalentumistappion suuruus määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja arvioidujen 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 johdannaisopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaisopimukset määrittellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaisopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehon osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumentina käytettävä johdannaisopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslas-

kelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuon. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko. Aktivoidut vieraan pääoman menot on esitetty osana investointien rahavirtaa.

RAHAVARAT

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaa-dittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

TULOUTUSPERIAATTEET

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerialla. Konsernin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot on kirjat-

tuotoiksi IFRS 16:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokrakaudelle.

JULKISET AVUSTUKSET

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämissohjelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämissohjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palvelukuluissa sekä työsuhde-etuuksista aiheutuvissa kuluissa.

TYÖSUHDE-ETUUKSET

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 maksuprusteisiin järjestelmiin. 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 aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet ja rahaosuus arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon.

VEROT

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset. Si-

joituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verot on laskettu kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman hankintamenoerotuksesta.

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

LIIKEVOITTO

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

OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää käytäten. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu osakepalkki-ona annettavien lisäosakkeiden oletetulla laimentavalla vaikutuksella. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalta tai edellisellä tilikaudella, on osakekohtaisia tuloksia laskettaessa tilikausien keskimääräisiä osakkeiden lukumääriä osakeantioikaistuu.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laati- van yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuu-

luvat 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 oletamuksia. 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 oletamuksia tehdessään johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytettävän tuottovaateen määrittää ulkopuolinen kiinteistöarvi- oitsija, 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.

TILIKAUDELLE SOVELLETUT UUDET JA MUUTETUT STANDARDIT SEKÄ MUUT MUUTOKSET LASKENTA- PERIAATTEISSA

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi on korvanut IAS 17 -standardin. Standardi ohjeisti raportoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaantuminen ei aiheuttanut Hoivatiloille muutoksia vuokrasopimusten kirjanpitoikäisyyteen, 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 (verratavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määrättyinä rahoituskuluina. Koneiden ja kaluston ryhmässä esitettävien käyttöoikeusomaisuuserien osalta tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi poistojen erässä. Hoivatilat on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöön-

oton 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 kestoltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

Tilikauden 2019 alusta alkaen tuli sovellettavaksi IFRIC 23 Tuloverokäsittelyä koskeva epävarmuus -tulkinta, joka selvensi epävarmojen veropositoiden kirjanpitoikäisyyttä. Tulkinnalla ei ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin taloudelliseen raportointiin.

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 3 standardimuutos – Liiketoiminnan määritelmä. Muutos tulee sovellettavaksi 1.1.2020 alkaen ja selventää liiketoiminnan määritelmää ja mahdollistaa yksinkertaistetun arvioinnin tekemisen siitä, onko hankittu kokonaisuus liiketoiminta- vai omaisuuseryhmä. Muutoksella ei odoteta olevan olennaista merkitystä konsernin taloudelliseen raportointiin.

Muutokset IAS 1:een ja IAS 8:aan – Olenaisen määritelmä. Muutokset selkeyttävät olennaisuuden määritelmää ja sisältävät ohjeistusta käsitteen soveltamiseen kaikissa

IFRS-standardeissa. Muutosten vaikutus konsernin taloudelliseen raportointiin on vähäinen.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ja tulkinnalla 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 hallintokenteelle. 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 2019 kolme asiakasta, joiden osuus konsernin ulkoisesta liikevaihdosta ylitti 10 % rajan. Suurimman asiakkaan osuus oli 25 %, toiseksi suurimman osuus oli 23 % ja kolmanneksi suurimman osuus oli 12 % liikevaihdos-

ta. Vuonna 2018 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 edeltävällä tilikaudella Suomessa ja Ruotsissa.

2. Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Euroa	2019	2018
Kiinteistöjen vuokratuotot	23 273 181	17 182 305
Saadut avustukset	0	152 400
Liiketoiminnan muut tuotot	0	130 335
Yhteensä	23 273 181	17 465 040

Vuoden 2019 liikevaihto koostui Suomes- ta saaduista vuokratuotoista sekä sellai- sesta vuokralaislaskutuksesta, joka ei ole vuokratuloa. Vuonna 2018 liikevaihto mu- dostui kokonaisuudessaan Suomesta saa- duista vuokratuotoista ja liiketoiminnan muut tuotot pääasiassa Tekes-avustuk- sista ja sellaisesta vuokralaislaskutuksesta, joka ei ole vuokratuloa.

Sijoituskiinteistöille tehdään pääsään- töisesti 15–20 vuoden määräaikaiset pääomavuokrasopimukset ja vuokraso- pimuksiin sisältyy pääsääntöisesti 3–6 kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Vuokrasopimusten vuotuiset korotukset sidotaan elinkustannusindeksiin. Kiin- teistöjen käyttö- ja hoitokulut ovat pää- sääntöisesti vuokralaisten vastuulla, mutta

vuoden 2018 aikana yhtiö toteutti kolme elinkaarimalliin perustuvaa hanketta, jois- sa käyttö- ja hoitokulut ovat vuokranan- tajan vastuulla.

Sopimuskannan arvo ja keskimaturiteetti

Euroa	2019	2018
Sopimuskannan arvo vuoden lopussa	584 139 216	426 970 745
Sopimuskannan keskimaturiteetti vuoden lopussa (vuotta)	15,8	14,9

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

Vuokrasopimusten eräntyminen (sopimuskannan arvo)

Euroa	2019	2018
Vuonna 2019	0	77 222
Vuonna 2020	45 345	0
Vuonna 2024	942 868	1 127 218
Vuonna 2025	304 717	0
Vuonna 2027	2 260 311	1 678 814
Vuonna 2028	6 766 267	7 476 031
Vuonna 2029	14 305 663	15 671 968
Vuonna 2030	40 500 736	43 966 650
Vuonna 2031	36 260 596	33 610 648
Vuonna 2032	74 339 675	79 754 160
Vuonna 2033	53 278 510	58 466 123
Vuonna 2034	59 843 392	85 750 345
Vuonna 2035	59 443 871	10 722 345
Vuonna 2036	52 159 237	0
Vuonna 2037	4 068 772	0
Vuonna 2038	29 700 239	30 754 821
Vuonna 2039	16 060 741	21 401 520
Vuonna 2040	48 515 354	36 512 880
Vuonna 2041	16 039 920	0
Vuonna 2042	5 988 000	0
Vuonna 2045	18 435 000	0
Vuonna 2046	44 880 000	0
Yhteensä	584 139 216	426 970 745

3. Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset

Euroa	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	24 235 107	35 626 628
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	1 049 268
Yhteensä	24 235 107	36 675 896

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

4. Työsuhte-etuuksista aiheutuneet kulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä

Euroa	2019	2018
Palkat	-2 119 254	-2 011 022
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-365 983	-316 868
Osakeperusteiset maksut	-952 874	-542 520
Muut henkilösivukulut	-123 940	-60 280
Aktivoitu kiinteistöjen hankintamenoihin	368 950	480 500
Yhteensä	-3 193 101	-2 450 190
Konsernin henkilömäärä keskimäärin	20	17

5. Poistot

Euroa	2019	2018
Poistot IFRS 16 mukaisista käyttöomaisuuseristä	-100 941	
Aineettomat hyödykkeet	-62 882	-28 562
Koneet ja kalusto	-7 116	-5 234
Yhteensä	-170 939	-33 795

6. Kiinteistöjen hoitokulut ja hallinnon kulut

Euroa	2019	2018
Kiinteistöjen hoitokulut		
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-902 136	-1 275 332
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-51 140	-32 164
Yhteensä	-953 276	-1 307 496

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kiinteistöverot, kiinteistöjen täysravakuutukset, kiinteistöjen korjaus- ja huoltokulut sekä kiinteistöyhtiöille suoraan kohdistettavissa olevat hallinnon kulut. IFRS 16 -standardin käyttöönoton myötä, vuoden 2019 hoitokulut eivät sisällä maa-alueiden vuokria. Vuoden 2018 hoitokulut sisältävät myös maa-alueiden vuokrat.

Euroa	2019	2018
Hallinnon kulut		
Liiketoiminnan muut kulut, jotka eivät kohdistu sijoituskiinteistöille	-4 460 519	-1 869 009
Yhteensä	-4 460 519	-1 869 009

Hallinnon kuluihin sisältyy kertaluonteisia, julkisesta ostotarjouksesta johtuvia kuluja 1,8 miljoonaa euroa sekä 0,4 miljoonan euron yksittäiseen vuokralaiseen ja yksittäiseen vuokrakohteeseen liittyvä luottotappiovaraus.

Euroa	2019	2018
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	-52 100	-37 898
Todistukset ja lausunnot	0	-2 050
Muut palvelut	-6 375	-6 565
Yhteensä	-58 475	-46 513

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Euroa	2019	2018
Rahoitustuotot		
Korkotuotot	7 718	867
Yhteensä	7 718	867
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön arvostetuista veloista	-3 214 672	-2 220 703
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-399 172	
Kiinteistöjen hankintamenoön aktivoidut korkokulut	295 160	163 094
Yhteensä	-3 318 684	-2 057 609

8. Tuloverot

Euroa	2019	2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-12 242	-18 745
Laskennalliset verot	-7 163 052	-9 401 616
Yhteensä	-7 175 294	-9 420 361

Verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välillinen täsmäytyslaskelma

Euroa	2019	2018
Tulos ennen veroja	35 419 487	46 423 703
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-7 083 897	-9 284 741
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	3 964	2 772
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	0	-20 934
Vähennyskeltottomat kulut	-5 087	-2 437
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-468	-15
Kannustinjärjestelmän vaikutus	-112 231	-40 765
Muut erät	-117 439	-74 242
Verot tuloslaskelmassa	-7 315 158	-9 420 361

9. Osakekohtainen tulos

Euroa	2019	2018
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	28 244 193	37 003 342
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	1,11	1,46
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	1,11	1,45
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	25 428 346	25 414 511
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	25 428 346	25 491 042

Osakekohtaisen tuloksen siltalaskelma

Euroa	2019	2018
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	25 428 346	25 414 511
Osakepalkkiojärjestelmän vaikutus	0	76 531
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	25 428 346	25 491 042

10. Sijoituskiinteistöt

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

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

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 hankintamenoa noin 154,4 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 2019 ja 2018 Realia Management Oy:n ("Realia") arviointiasiantuntijat, jotka ovat pääsääntöisesti auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA), sekä yleisauktorisoituja ja Kauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK). Realia on määrittänyt markkina-arvon 163 (135) kiinteistökohteelle, joista 150 (120) oli tilinpäätöshetkellä valmiita ja kassavirtaa tuottavia ja 13 (15) keskeneräisiä. Lisäksi yhtiö on itse arvioinut 7 keskeneräistä kiinteistökohdetta yhteisarvoltaan 7 885 378 euroa. Vähäisessä, alle 10 % valmiusasteessa olevat kohteet, 24 (13) kappaletta on arvostettu hankintamenoon. Realian arviolausunto kiinteistöistä löytyy Hoivatilojen internet-sivuilta www.hoivatilat.fi.

31.12.2019 tilanteessa arvioidujen yksittäisten kiinteistöjen kautta lasketuksi portfolion alkutuotoksi (NOI1) muodostui 6,03 % (6,15 %). Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON LASKENNAN HERKKYYSTARKASTELU

Alkutuotto (NOI1) kuvastaa ensimmäisen vuoden nettovuokrien suhdetta kiinteistön käypään arvoon. Alkutuotto ei ole kiinteistöjen arvonnäilyksessä 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 31.12.2019 tilanteessa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyystarkastelu

	Alkutuoton muutos		
	31.12.2019	+1,0 %	-1,0 %
Portfolion alkutuotto	6,03 %	7,03 %	5,03 %
Sijoituskiinteistökannan käypä arvo	490 790 779	420 977 013	588 363 499
Alkutuoton muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon		-69 813 767	97 572 720

11. Laskennalliset verot

Euroa	2019	2018
Laskennalliset verosaamiset		
Osakeannin omaan pääomaan kirjatuihin transaktiomenoista	29 623	117 698
Muun laajan tuloksen eristä	421 659	237 735
Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä	0	8 345
Tappiosta kirjattu laskennallinen verosaaminen	119 587	0
Muut erät	19 640	0
Yhteensä	590 509	363 778
Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	30 539 184	23 588 073
Muut erät	239 418	30 790
Yhteensä	30 778 602	23 618 863

12. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Euroa	2019	2018
Myyntisaamiset	406 033	453 054
Siirtosaamiset	1 304 994	863 065
Muut saamiset	2 336 215	2 139 656
Yhteensä	4 047 242	3 455 775

Myyntisaamisiin 31.12.2019 sisältyi eräänntyneitä myyntisaamisia 0,00 euroa. Myyntisaamisista on kirjattu tilikaudella 2019 luottotappiota 437 712,48 euroa. Tilikauden 2018 aikana ei kirjattu luottotappioita.

13. Rahavarat

Euroa	2019	2018
Käteinen raha ja pankkitilit	16 223 048	11 382 638
Yhteensä	16 223 048	11 382 638

14. Oma pääoma

OSAKEPÄÄOMA

Hoivatilat Oyj:llä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma 31.12.2019 oli 80 000 euroa ja osakemäärä 25 502 629 kappaletta, joista yhtiöllä oli hallussaan 23 134 kappaletta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

SIOJITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO

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

VALTUUTUKSET

Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 26.3.2019 saadun valtuutuksen perusteella päättää enintään 5 080 000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeanteja tai osakkeenomistajien 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 30.6.2020 saakka.

Yhtiökokoukselta 26.3.2019 saamansa valtuutuksen perusteella hallitus voi lisäksi päättää yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta siten, että hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 500 000 osaketta, mikä vastaa noin 1,97 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

OSINGOT

Vuonna 2019 osinkoa jaettiin 0,17 euroa osakkeelta, yhteensä 4 324 668,93 euroa. 2019 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 25 439 229 kappaletta. Vuonna 2018 osinkoa jaettiin 0,13 euroa osakkeelta, yhteensä 3 307 099,77 euroa. 2018 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 25 288 859 kappaletta.

Raportointikauden päättämispäivän jälkeen Hoivatilat Oyj:n hallitus on ehdottanut yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta johtuen siitä, että Aureit Holding Oy omistaa yli 98 prosenttia yhtiön osakkeista ja on tehnyt hakemuksen käynnistääkseen osakeyhtiölain mukaisen vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyn.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

	Osakkeiden määrä, kpl	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
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
1.1.2019	25 439 229	80 000	69 722 015	69 802 015
Osakeanti	63 400			0
31.12.2019	25 502 629	80 000	69 722 015	69 802 015

15. Osakeperusteiset maksut

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015

Yhtiökokoukselta 8.4.2014 saadun valtuutuksen nojalla 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 koostui kolmesta ansaintajaksosta käsittäen kalenterivuodet 2015–2017. Ansaintajakson 2015 enimmäispalkkiomäärä oli 35 700 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhteensä 18 108 osaketta. Ansaintajakson 2016 enimmäispalkkiomäärä oli 28 800 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle yhteensä 28 800 osaketta. Ansaintajakson 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. Merkittävien osakkeiden nettomäärän lisäksi palkkioon kuului rahaosuus, jolla katettiin osallistujalle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut, kuitenkin enintään annettavien osakkeiden käypää arvoa vastaava määrä. Palkkiona saatuihin osakkeisiin liittynyt sitouttamisjakso päättyi 31.12.2019.

OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018

Yhtiökokoukselta 27.3.2018 saadun valtuutuksen nojalla 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 arvonnostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa henkilöstö yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. Järjestelmässä on kaksi (2) ansaintajaksota, 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. Aedifican tekemän ostotarjouksen myötä sovittiin, että Hoivatilojen olemassa olevan pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmän alla annetaan palkkiojärjestelmän osallistujille palkkiojärjestelmän ensimmäisen ansaintajakson perusteella 63 400 Hoivatilojen osaketta. Palkkiojärjestelmän toinen ansaintajakso on tarkoitus korvata uudella palkkiojärjestelmällä, jonka ehdot ovat oikeudenmukaisia ja kohtuullisia olemassa olevaan palkkiojärjestelmään verrattuna.

Ansaintajaksolta I saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.5.2021 muuhun tarkoitukseen kuin ostotarjouksen hyväksymiseen.

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 31.12.2019	18	18

16. Rahoitusvelat

Euroa	2019	2018
Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut		
Lainat rahoituslaitoksilta	198 491 702	158 809 420
Yhteensä	198 491 702	158 809 420
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut	2019	2018
Sekkiluottotili	1 675 538	920 639
Lainat rahoituslaitoksilta	12 831 872	10 719 508
Yrityksen liikkeelle laskemat yritystodistukset	45 000 000	0
Yhteensä	59 507 410	11 640 147

Konsernin pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti 31.12.2019 oli 1,45 % (1,47 % vuonna 2018). Konsernin vaihtuvakorkoisten velkojen määrät ja niiden sopimusten mukaiset uudelleenhinnoittelujaksot ovat seuraavat:

Alle 3 kk	45 000 000	0
3–6 kk	104 322 746	88 368 677
6–12 kk	108 676 390	82 080 891
Yhteensä	257 999 136	170 449 568

17. IFRS 16 käyttöönoton vaikutukset raportointiin

Standardin vaikutukset konsernin raportointiin tilikaudella olivat seuraavat:

Euroa	1-12/2019
Laaja konsernituloslaskelma	
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

Konsernitase	Sijoitus- kiinteistöt	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeus- omaisuus- erät yhteensä	Vuokra- sopimusvelat
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

Euroa	1-12/2019
Konsernin rahavirtalaskelma	
Liiketoiminnan rahavirta	-152 048
Rahoituksen rahavirta	-594 236
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-746 284
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot kohdeomaisuusluokittain	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-494 474
Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä	-100 941
Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma	
1 kk kuluessa	69 542
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	727 739
1-5 vuoden kuluessa	2 902 806
Yli viiden vuoden kuluessa	25 053 147
Yhteensä	28 753 233

18. Ostovelat ja muut velat

Euroa	2019	2018
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat velat		
Saadut ennakkomaksut	10 800	10 800
Ostovelat	3 148 204	3 062 111
Siirtovelat	5 663 241	5 054 205
Muut velat	239 431	155 159
Yhteensä	9 061 675	8 282 274
Lyhytaikaiset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat, euroa		
Johdannaispöytäkirjat, suojauslaskennassa	2 108 294	1 188 674
Yhteensä	2 108 294	1 188 674

19. Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskien hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävästi vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskien hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoitusliimit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun, investointien ja mahdollisten muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Hoivatilat käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan 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. Korkoriskien 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 lyhennysvapaa koronvaihtosopimukset, jotka päättyvät vuonna 2020. Lisäksi yhtiöllä on nimellisarvoltaan 35 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden lyhennysvapaa koronvaihtosopimukset, jotka astuivat voimaan joulukuussa 2018 ja päättyvät vuonna 2023 sekä nimellisarvoltaan 10 miljoonan euron ja maturitee-

tiltaan 5 vuoden lyhennysvapaa koronvaihtosopimus, joka astui voimaan maaliskuussa 2019 ja päättyi vuonna 2024. Tämän lisäksi yhtiö on sopinut nimellisarvoltaan 15 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden mittaisesta lyhennysvapaasta koronvaihtosopimuksesta, joka astuu voimaan maaliskuussa 2020 ja päättyi vuonna 2025. 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.

Hoivatilojen vuoden 2019 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä pro-

senttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,5 milj. euroa (vuonna 2018 1,2 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 2019 lopussa suojattu koronvaihtosopimuksin 29,5 % ja korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 1,51 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 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 Hoivatilat käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä sopivaksi arvioimaansa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten rahoituslaitosten kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on käytössään luottollisia sekkitilejä.

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 miljoonaa euroa) sekä yritystodistusohjelman puitteissa liikkeelle laskettavissa olevista yritystodistuksista (55 miljoonaa euroa).

LAINOJEN KOVENANTIT

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 213,0 miljoonaa euroa, joista 153,5 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kohteen käyvän

arvon ja velan väliseen suhteeseen ("LTV") liittyviä kovenantteja ja 110,3 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

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

LUOTTORISKI

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.

SIJOITUSKIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄ MARKKINOIDEN TUOTTOVAATIMUSRISKI

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tulosehitykseen 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, mikä

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 hallinnoidaan konsernitaseen osoittama omaa pääomaa ja sen rakenteeseen voidaan vaikuttaa mm. tulorahoituksen, osingonjaon ja osakeantien kautta.

Konserni seuraa pääomarakenteensa kehitystä oman pääoman osuudella kokonaispääomasta (omavaraisuusaste). Tilikauden 2019 päättyessä omavaraisuusaste oli 36,2 % (44,5 % 2018).

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen						
Sopimukseen perustuva kassavirta						
31.12.2019, euroa	Alle vuosi	1–2 vuotta	2–5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Tasearvo
Pankkilainat	17 141 800	17 535 328	60 169 232	131 936 950	226 783 310	212 999 136
Yritystodistukset	45 000 000				45 000 000	45 000 000
Korkojohdannaiset	651 473	610 540	1 258 966	30 525	2 551 505	2 108 294
Osto- ja muut velat	3 398 435	0	0	0	3 398 435	3 398 435
Yhteensä	66 191 708	18 145 868	61 428 198	131 967 475	277 733 250	263 505 865
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	5 220 163	0	0	0	3 398 435	3 398 435
Yhteensä	19 419 509	14 889 773	47 372 890	107 925 434	187 785 877	175 031 000
31.12.2019 Koronvaihtosopimukset				Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				3,58	76 000 000	-2 108 294
31.12.2018 Koronvaihtosopimukset				Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				4,13	61 000 000	-1 188 674

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, 2019	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Käyvän arvon hierarkia
Rahoitusvarat			
Lainat ja muut saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	406 033	406 033	
Muut saamiset	3 641 209	3 641 209	
Rahavarat	16 223 048	16 223 048	
Rahoitusvarat yhteensä	20 270 290	20 270 290	
Rahoitusvelat			
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut			
Pitkäaikaiset			
Pankkilainat	198 491 702	198 491 702	2
Lyhytaikaiset			
Pankkilainat	14 507 410	14 507 410	2
Yritystodistukset	45 000 000	45 000 000	2
Ostovelat ja muut velat	3 398 435	3 398 435	
Käypään arvoon arvostetut			
Lyhytaikaiset			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa	2 108 294	2 108 294	2
Rahoitusvelat yhteensä	263 505 841	263 505 841	

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	

21. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

Euroa	2019	2018
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut		
Poistot	170 939	33 795
Osakeperusteiset maksut	124 606	-793 662
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-24 235 107	-36 675 896
Yhteensä	-23 939 562	-37 435 762

22. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Euroa	2019	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

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu

Seuraavat Hoivatilat Oyj:n tytäryhtiöt ovat velvollisia tarkistamaan valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistöjen verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Palautusvastuun määrä oli tilikauden lopussa 3 483 224 euroa. Viimeiset tarkistusvuodet on ilmoitettu alla olevassa taulukossa.

Yhtiö	Palautusvastuu, euroa	Viimeinen tarkistusvuosi
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	33 848	2021
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärinkuja	488 501	2026
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	190 895	2026
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	1 084 529	2027
Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1	246 805	2027
Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12	297 239	2027
Kiinteistö Oy Raahen Vihastekarinkatu	145 725	2028
Kiinteistö Oy Siilinjärven Nilsiantie	460 813	2028
Kiinteistö Oy Mikkelin Sahalantie	534 869	2028

23. Lähipiiritapahtumat

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.

JOHDON PALKAT JA TYÖSUHDE-ETUUDET

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat hallitus, toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, euroa	2019	2018
Palkat ja luontoisedut	255 858	240 000
Tulospalkkiot	83 240	92 524
Osakepalkkiot	515 154	1 095 148
Yhteensä	854 252	1 427 672

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

Johtoryhmän työsuhde-etuudet, euroa	2019	2018
Palkat ja luontoisedut	529 099	577 229
Osakepalkkiot	650 192	1 095 164
Yhteensä	1 179 291	1 672 393

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2019 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan kuukausipalkkiota seuraavasti: 4 167 euroa hallituksen puheenjohtajalle ja 1 875 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenelle. 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, euroa	2019	2018
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	80 853	58 350
Satu Ahlman	34 476	28 753
Nathalie Clément (hallituksen jäsen 26.3.2019 alkaen)	28 175	0
Paul Hartwall (hallituksen jäsen 26.3.2019 alkaen)	28 675	0
Kari Nenonen	37 176	24 303
Reijo Tauriainen	41 476	28 953
Harri Aho (hallituksen jäsen 26.3.2019 saakka)	7 501	23 603
Timo Pekkarinen (hallituksen jäsen 26.3.2019 saakka)	7 401	26 753
Mammu Kaario (hallituksen jäsen 27.3.2018 saakka)	0	7 950
Yhteensä	265 733	198 665

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osakeomistus, kpl	2019	2018
Toimitusjohtaja	377 916	361 916
Hallitus	231 676	1 063 815
Johtoryhmä	140 968	119 168
Yhteensä	750 560	1 544 899

24. Raportointikauden 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 % Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä. Yhtiö tiedotti 9.1.2020, että ostotarjouksen lopullisen tuloksen mukaan osakkeet, joiden osalta ostotarjous hyväksytty, muodostavat yhdessä tarjouksentekijän julkisesta kaupankäynnistä Nasdaq Helsinki Oy:ssä hankkimien Hoivatilojen osakkeiden kanssa 95,9 % Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä. Koska ostotarjouksen lopullinen tulos ylittää vähimmäishyväksyntäehdon ja kaikki muut ostotarjouksen toteuttamisedellytykset ovat täytyneet 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 jälkikäteisen tarjousajan päättymisen jälkeen Aureit Holding Oy omistaa 98,2 prosenttia yhtiön osakkeista.

(Pörsstitiedotteet 7.1.2020, 9.1.2020 ja 30.1.2020)

Yhtiö tiedotti 27.1.2020, että Aedifica SA/NV:n 100 % 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 liikevaihdosta. Lisäksi yhtiö tarkensi arviotaan sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta vuoden 2019 lopussa.

(Pörsstitiedote 27.1.2020)

Hoivatilat Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous järjestettiin 4.2.2020 Helsingissä. Yhtiökokous päätti hallituksen palkkioista, hallituksen kokoonpanosta ja osakkeenomistajien nimistystoimikunnan 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.

25. Konserniyhtiöt

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.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2019	Konsernin omistusosuus 31.12.2018
Hoivatilat Oyj		
Hoivatilat AB	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Falläkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Euran Kärjämäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslammitie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Vemmelkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Janakkalan Kekinahontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Joutsenon päiväkotie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ailakinkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Palstatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vävypojanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kaarinan Nurminiitynkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Hoikankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Valonkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kalajoen Hannilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keuruun Tehtaanatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Ankkurikuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Ruskeasuonkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %	100 %

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2019	Konsernin omistusosuus 31.12.2018
Kiinteistö Oy Kuopion Amerikanraitti 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A2	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Jahtikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Piisamikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laihian Jarrumiehentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Orioninkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Saratie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Väänäsenpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Yläntie 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Yläntie 8	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mynämäen Opintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärinkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Sarvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Soittajanlenkki	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Mäkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pieksämäen Ruustinnantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Nurmelanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Koekatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %	100 %

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2019	Konsernin omistusosuus 31.12.2018
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Haarapääskyntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raahen Palokunnanhovi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raahen Vihastenkarinkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raision Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Matkavaarantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päälistönmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sastamalan Tyrväänkyläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Honkarannantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Nilsiantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarrepuistonkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarretie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sotkamon Kirkkotie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Paltankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merilinnuntie	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 Vaasan Vanhan Vaasankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koivukylän Puistotie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Hiidenrannantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	100 %

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2019	Konsernin omistusosuus 31.12.2018
Kiinteistö Oy Vihdin Pengerkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Äänekosken Likolahdenkatu	100 %	100 %
Asunto Oy Iisalmen Satamatori	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Haminan Lepikönranta	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Satamakatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Järvenpään Yliopettajankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Hilmanhovi	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Rekiäläntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Kurenniityntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Makarantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Sahalantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ruismetsä	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Salonpään koulu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Siilotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Riihimäen Jyrätie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Gardininkuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Mäkiranta	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Santamäentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Tuusulan Isokarhunkierto	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vaasan Uusmetsäntie	100 %	0 %
Hoivatilat Holding AB	100 %	0 %
Hoivatilat Holding 2 AB	100 %	0 %
Förskola Kalleberga AB	100 %	0 %
Förskola Mesta 6:56 AB	100 %	0 %
Gråmunkehöga LSS Boende AB	100 %	0 %
Heby LSS Boende AB	100 %	0 %
Norrtälje Östhamra Förskola AB	100 %	0 %
Strängnäs Bivägen AB	100 %	0 %
Älmhult Kunskaapsgatan AB	100 %	0 %

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

Emoyhtiön tuloslaskelma FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma FAS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
LIIKEVAIHTO	1	23 734 513,63	17 714 538,68
Liiketoiminnan muut tuotot	2	678 924,41	801 927,14
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3	35 590 268,27	53 681 328,96
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	4	-2 985 019,92	-1 971 299,81
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	4	-328 031,28	-303 893,11
Muut henkilösivukulut	4	-78 550,37	-50 125,31
Yhteensä		-3 391 601,57	-2 325 318,23
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	6	-510 372,71	-683 538,25
Yhteensä		-510 372,71	-683 538,25
Liiketoiminnan muut kulut	5	-19 549 312,72	-23 600 328,09
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		36 552 419,31	45 588 610,21
Rahoitustuotot ja -kulut	7		
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		19 455,13	969 096,01
Muilta		7 650,55	662,90
Korko- ja muut rahoituskulut			
Muilta		-939 256,02	-287 527,28
Yhteensä		-912 150,34	682 231,63
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		35 640 268,97	46 270 841,84
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-3 835,64	-2 389,47
Yhteensä		-3 835,64	-2 389,47
Tuloverot			
Tilikauden verot	8	-15 086,83	-20 925,13
Laskennalliset verot	8	-7 118 053,65	-9 235 202,21
Yhteensä		-7 133 140,48	-9 256 127,34
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		28 503 292,85	37 012 325,03

Emoyhtiön tase FAS

Emoyhtiön tase FAS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	9	1 849,92	4 899,96
Muut pitkävaikutteiset menot	9	255 136,39	733 874,46
Yhteensä		256 986,31	738 774,42
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	9	47 926,72	36 215,93
Pysyvät vastaavat yhteensä		47 926,72	36 215,93
Sijoitukset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	0,00	0,00
Sijoituskiinteistöt	10	273 986 347,93	170 653 635,32
Yhteensä		273 986 347,93	170 653 635,32
Pysyvät vastaavat yhteensä		274 291 260,96	171 428 625,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	13 405 685,80	31 847 068,30
Yhteensä		13 405 685,80	31 847 068,30
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset		406 032,77	694 854,20
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	13 571 516,71	10 182 716,99
Muut saamiset	12	159 016,10	1 740 635,00
Siirtosaamiset	12	1 211 463,06	645 957,34
Yhteensä		15 348 028,64	13 264 163,53
Rahat ja pankkisaamiset		11 488 528,67	5 770 807,93
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		40 242 243,11	50 882 039,76
VASTAAVAA YHTEENSÄ		314 533 504,07	222 310 665,43

Emoyhtiön tase FAS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	13	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13	71 281 397,89	71 281 397,89
Ed. tilikausien voitto/tappio	13	87 791 065,44	55 099 476,56
Tilikauden voitto/tappio	13	28 503 292,85	37 012 325,03
Oma pääoma yhteensä		187 655 756,17	163 473 199,48
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero		15 070,76	11 235,12
Yhteensä		15 070,76	11 235,12
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	18	31 027 565,00	20 205 574,00
Velat saman konsernin yrityksille		3 534 875,96	0,00
Yhteensä		34 562 440,96	20 205 574,00
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		46 747 941,69	959 843,36
Saadut ennakot		0,00	0,00
Ostovelat		271 634,31	219 571,83
Velat saman konsernin yrityksille	15	11 362 737,76	11 546 714,20
Laskennalliset verovelat	16	30 535 337,97	23 417 284,31
Muut velat		153 728,32	108 364,87
Siirtovelat	17	3 228 856,13	2 368 878,26
Yhteensä		92 300 236,17	38 620 656,83
Vieras pääoma yhteensä		126 862 677,13	58 826 230,83
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		314 533 504,07	222 310 665,43

Emoyhtiön rahavirtalaskelma FAS

Emoyhtiön rahavirtalaskelma FAS

Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		35 636 433,33	46 268 452,37
Oikaisut			
Suunnitelman mukaiset poistot		510 372,71	683 538,25
Rahoitustuotot ja -kulut		912 150,34	-682 231,63
Muut oikaisut	19	-35 586 432,63	-53 678 939,49
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		1 472 523,75	-7 409 180,50
Käyttöpääoman muutos			
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)		-2 064 409,98	-821 315,85
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		-331 727,76	11 598 282,99
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		-923 613,99	3 367 786,64
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-939 256,02	-287 527,28
Saadut korot liiketoiminnasta		7 650,55	662,90
Maksetut välittömät verot		1 090 068,29	-1 429 017,01
Liiketoiminnan rahavirta (A)		-765 151,17	1 651 905,25
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-40 295,39	-173 309,66
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		0,00	10 914 934,86
Investoinnit muihin sijoituksiin		-46 047 908,18	-54 627 553,41
Myönnetyt lainat	10	-3 253 153,66	27 377 662,34
Investointien rahavirta (B)		-49 341 357,23	-16 508 265,87
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen oman pääoman lisäys	13	0,00	1 503,70
Lyhytaikaisten lainojen nostot		45 788 098,33	956 576,36
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18	14 356 866,96	19 960 796,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,00	0,00
Maksetut osingot	13	-4 320 736,15	-3 307 099,77
Rahoituksen rahavirta (C)		55 824 229,14	17 611 776,29
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)		5 717 720,74	2 755 415,67
Rahavarat tilikauden alussa		5 770 807,93	3 015 392,26
Rahavarat tilikauden lopussa		11 488 528,67	5 770 807,93

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

ARVOSTUS- JA JAKSOTUSPERIAATTEET

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

Poistoajat ovat:

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

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVOSTAMINEN

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 laatimisperiaatteissa, konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 10 sekä jäljempänä emoyhtiön liitetiedossa 10.

LASKENNALLISET VEROT

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvarat on arvostettu hankintamenoon 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. 31.12.2019 tilanteessa emoyhtiöllä oli yhdeksän (9) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 76 000 000 euroa. Koronvaihtosopimuksien käypä arvo oli 31.12.2019 tilanteessa -2 108 293,97 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	2019	2018
Kiinteistöjen vuokratuotot	23 026 056,43	17 182 304,56
Myynti konserniyhtiöille	708 457,20	532 234,12
Yhteensä	23 734 513,63	17 714 538,68

Kiinteistöjen vuokratuotot muodostuivat Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen vuokratuotoista.

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Euroa	2019	2018
Saadut avustukset	0,00	152 400,00
Liiketoiminnan muut tuotot	678 924,41	649 527,14
Yhteensä	678 924,41	801 927,14

3. Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset

Euroa	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	35 590 268,27	51 797 694,06
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0,00	1 883 634,90
Yhteensä	35 590 268,27	53 681 328,96

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	2019	2018
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	20	17
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-339 098,00	-332 524,00
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	-529 099,00	-577 229,00
Hallituksen palkat ja palkkiot	-265 733,00	-198 665,00
Kannustinjärjestelmän rahapalkkio-osuuden jaksotus	-774 727,70	-88 734,30
Muut palkat ja palkkiot	-1 076 362,22	-774 147,51
Eläkevakuutusmaksut	-328 031,28	-303 893,11
Muut henkilösivukulut	-78 550,37	-50 125,31
Yhteensä	-3 391 601,57	-2 325 318,23

5. Liiketoiminnan muut kulut

Euroa	2019	2018
Saman konsernin yrityksille maksetut hoito- ja rahoitusvastikkeet	-15 304 139,22	-21 592 324,16
Muut liiketoiminnan muut kulut	-4 245 173,50	-2 008 003,93
Yhteensä	-19 549 312,72	-23 600 328,09

Tilintarkastajan palkkiot

	2019	2018
Tilintarkastus	-52 100,00	-37 898,00
Todistukset ja lausunnot	0	-2 050,00
Muut palvelut	-6 375,00	-6 565,00
Yhteensä	-58 475,00	-46 513,00

6. Poistot ja arvonalentumiset

Euroa	2019	2018
Suunnitelman mukaiset poistot	-510 372,71	-683 538,25
Yhteensä	-510 372,71	-683 538,25

7. Rahoitustuotot ja kulut

Euroa	2019	2018
Osinko- ja korkotuotot konserniyrityksiltä	19 455,13	969 096,01
Muut korkotuotot	7 650,55	662,90
Muut korkokulut	-939 256,02	-287 527,28
Yhteensä	-912 150,34	682 231,63

8. Tuloverot

Euroa	2019	2018
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-15 086,83	-20 925,13
Laskennalliset verot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-7 118 053,65	-9 235 202,21
Yhteensä	-7 133 140,48	-9 256 127,34

9. Aineettomat hyödykkeet sekä koneet ja kalusto

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikuttiset menot	Koneet ja kalusto	Yhteensä
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
Hankintameno 1.1.2019	21 250,00	2 121 014,58	53 287,39	2 195 551,97
Lisäykset	0,00	16 822,53	19 270,46	36 092,99
Vähennykset	0,00	0,00	-443,58	-443,58
Hankintameno 31.12.2019	21 250,00	2 137 837,11	72 114,27	2 231 201,38
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2019	-16 350,04	-1 387 140,12	-17 071,46	-1 420 561,62
Tilikauden poisto	-3 050,04	-495 560,60	-7 116,09	-505 726,73
Kertyneet poistot 31.12.2019	-19 400,08	-1 882 700,72	-24 187,55	-1 926 288,35
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	1 849,92	255 136,39	47 926,72	304 913,03

10. Sijoituskiinteistöt ja omistukset muissa yrityksissä

Hoivatilat Oyj omisti 31.12.2019 yhteensä 149 kiinteistöosakeyhtiötä, joissa emoyhtiön omistusosuus oli kaikissa 100 %. Lisäksi yhtiö omisti muita kolmen muun kiinteistöyhtiön tilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiömuodossa omistetut kiinteistöt on arvoitettu tilinpäätöksessä käypään arvoon ja esitetty taseen rivillä "Sijoituskiinteistöt". Käyvän arvon muutos on esitetty tuloslaskelmassa rivillä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos". Listaus Hoivatilat Oyj:n omistamista yhtiöistä on esitetty tilinpäätöksen liitteenä.

Euroa	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	170 653 635,32	73 020 274,47
Sijoitukset kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin	67 742 444,34	60 472 031,89
Myydyistä kiinteistöistä aiheutuneet vähennykset	0,00	-14 636 365,10
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	35 590 268,27	51 797 694,06
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	273 986 347,93	170 653 635,32

11. Saamiset konsernin yrityksiltä

Euroa	2019	2018
Pitkäaikaiset konsernilainasaamiset	13 405 685,80	31 847 068,30
Konsernisiirtosaamiset	4 143 222,23	4 123 474,14
Muut konsernisaamiset	9 428 294,48	6 059 242,85
Yhteensä	26 977 202,51	42 029 785,29

12. Siirtosaamisiin ja muihin menoennakoihin sisältyvät olennaiset erät

Euroa	2019	2018
Verosaamiset	88 918,85	1 720 201,56
Muut siirtosaamiset	1 281 560,31	666 390,78
Yhteensä	1 370 479,16	2 386 592,34

13. Oma pääoma

Euroa	2019	2018
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.	71 281 397,89	71 279 894,19
Osakepääomaan merkitty määrä	0,00	0,00
Osakeanti	0,00	1 503,70
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	71 281 397,89	71 281 397,89
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	92 111 801,59	58 406 576,33
Osingonjako	-4 320 736,15	-3 307 099,77
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	87 791 065,44	55 099 476,56
Tilikauden voitto	28 503 292,85	37 012 325,03
Oma pääoma yhteensä 31.12.	187 655 756,17	163 474 703,18

14. Laskelma jakokelpoisista varoista

Euroa	2019	2018
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 281 397,89	71 281 397,89
Edellisten tilikausien tulos	87 791 065,44	55 099 476,56
Tilikauden voitto/tappio	28 503 292,85	37 012 325,03
Yhteensä	187 575 756,17	163 393 199,48

15. Velat saman konsernin yrityksille

Euroa	2019	2018
Lyhytaikaiset konsernivelat	11 362 737,76	11 546 714,20
Yhteensä	11 362 737,76	11 546 714,20

16. Laskennalliset verovelat

Euroa	2019	2018
Laskennalliset verovelat sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	30 535 337,97	23 417 284,31
Yhteensä	30 535 337,97	23 417 284,31

17. Siirtovelkojen olennaiset erät

Euroa	2019	2018
Henkilöstökulujaksotukset	552 097,21	292 038,46
Tuloverot	0,00	28 517,91
Valmiiden sijoituskiinteistöjen tulevat investointimenot	432 196,57	955 174,16
Muut investointeihin liittyvät kulujaksotukset	348 500,00	931 415,82
Muut	1 896 062,35	161 731,91
Yhteensä	3 228 856,13	2 368 878,26

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Euroa	Velkapääoma	Annetut pantit	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat*	32 775 506,69	207 337 035,44	207 337 035,44
Yritystodistukset	45 000 000,00		
Yhteensä	77 775 506,69	207 337 035,44	207 337 035,44

* yhtiöllä oli tilinpäätöksessä käytettävissään 7 000 000 euron limiitit, joista oli käytössä 1 675 537,69 euroa.

Emoyhtiön tytäryritysten puolesta antamat vakuudet

Euroa	2019	2018
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	181 323 598,61	149 523 251,27
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat osakepantit	166 843 902,46	104 494 429,06
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat muut pantit / konsernisaamisten panttaus	15 560 251,40	13 941 000,00
Yhteensä	363 727 752,47	267 958 680,33

Taseeseen sisältyvät leasingvastuut

Euroa	2019	2018
Yhden vuoden kuluessa maksettavat	47 797,24	55 615,98
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 514,41	45 778,79
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Leasingvastuut yhteensä	93 311,65	101 394,78

19. Liiketoiminnan rahavirtojen muut oikaisut

Euroa	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	35 590 268,27	53 681 328,96
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-3 835,64	-2 389,47
Muut oikaisut yhteensä	35 586 432,63	53 678 939,49

20. Omistukset muissa yrityksissä

Hoivatilat Oyj omisti 31.12.2019 yhteensä 149 kiinteistöosakeyhtiötä sekä Hoivatilat AB:n. Emoyhtiön omistusosuus oli kaikissa 100 %. Lisäksi yhtiö omisti muita kolmen muun kiinteistöyhtiön tilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiömuodossa omistettut kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöksessä käypään arvoon ja esitetty taseen rivillä "Sijoituskiinteistöt". Käyvän arvon muutos on esitetty tuloslaskelmassa rivillä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos".

Yhtiö	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2019	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2018
Hoivatilat AB	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Falläkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Euran Käräjämäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslammitie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Vemmelkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Janakkalan Kekanahontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Joutsenon päiväkoti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ailakinkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Palstatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vävypojanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kaarinan Nurminiitynkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Hoikankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Valonkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kalajoen Hannilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keuruun Tehtaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Ankkurikuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	100 %

Yhtiö	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2019	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2018
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Ruskeasuonkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Amerikanraitti 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A2	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Jahtikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Piisamikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laihian Jarrumiehentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Orioninkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Saratie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Väänäsenpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 8	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mynämäen Opintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärinkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Sarvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Soittajanlenkki	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Mäkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pieksämäen Ruustinnantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Nurmelanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %

Yhtiö	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2019	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2018
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Koekatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Haarapääskyntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raahen Palokunnanhoivi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raahen Vihastenkarinkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raision Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Matkavaarantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päällistönmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sastamalan Tyrväänkyläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Honkarannantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Nilsiäntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarrepuistonkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarretie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sotkamon Kirkkotie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Paltankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merilinnuntie	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 Vaasan Vanhan Vaasankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koivukylän Puistotie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %	100 %

Yhtiö	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2019	Hoivatilat Oyj:n omistusosuus 31.12.2018
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Hiidenrannantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Pengerkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Äänekosken Likolahdenkatu	100 %	100 %
Asunto Oy Iisalmen Satamatori	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Haminan Lepikönranta	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Satamakatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Järvenpään Yliopettajankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Hilmanhovi	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Rekiäläntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Kurenniityntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Makarantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Sahalantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ruismetsä	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Salonpään koulu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Siilotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Riihimäen Jyrätie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Gardininkuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Mäkiranta	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Santamäentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Tuusulan Isokarhunkierto	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vaasan Uusmetsäntie	100 %	0 %

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

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Oulussa, helmikuun 20. päivänä 2020

Stefaan Gielens

hallituksen
puheenjohtaja

Pertti Huuskonen

hallituksen
varapuheenjohtaja

Ingrid Daerden

hallituksen jäsen

Kari Nenonen

hallituksen jäsen

Laurence Gacoïn

hallituksen jäsen

Reijo Tauriainen

hallituksen jäsen

Jussi Karjula

toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.
Oulussa, helmikuun 20. päivänä 2020

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö
Antti Kääriäinen, KHT

Tilintarkastuskertomus

Hoivatilat Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Hoivatilat Oyj:n (y-tunnus 2241238-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. 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 tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätöksen 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 tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiesamme 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 tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä 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 (490,8 M€) muodostivat 2019 tilinpäätöksessä yli 96 % konsernitaseen loppusummasta.
- Emoyhtiön taseessa yhtiömuodossa omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 274,0 M€.
- Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvon merkittävydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin ja emoyhtiön tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija. Määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin ennustettuihin nettovuokratuottoihin, jotka diskontataan kassavirtamallilla arvopäivälle.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet laskelmissa käytettäviä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpiä käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme testanneet laskelmissa käytettäviä perustietojen oikeellisuutta.
- Olemme testanneet pistokokeellisesti arvonmäärityslaskelmien teknistä oikeellisuutta ja arvioineet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialatietoihin. Tarkastukseen on osallistunut KPMG:n arvonmäärityksen asiantuntija.
- Olemme haastatelleet yhtiön käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin ja emoyhtiön arvonmäärityksessä käytetyn menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön 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 tilintarkastuskerromus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on

korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme 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 esittämistä, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme 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 7 vuotta. 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 2020
KPMG OY AB

Antti Kääriäinen

KHT



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