

**Suomen Hoivatilat Oyj:n listautumisanti
Nasdaq Helsinki Oy:n First North Finland
-markkinapaikalle 7.-18.3.2016**

MARKKINOINTIESITE

**> SIJOITA
HYVÄN
HOIVAN
TILOIHIN**

 **HOIVATILAT**





Markkinointiesite. Tämä ei ole Finanssivalvonnan hyväksymä osakeannista laadittu esite. Sijoitusta harkitsevien tulee tutustua Suomen Hoivatilat Oyj:n julkistamaan esitteeseen, joka on saatavilla internet-osoitteesta www.hoivatilat.fi/listautumisanti2016 sekä tämän markkinointiesitteen s. 24 esitettyihin rajoituksiin.

HOIVATILAT – HYVÄN HOIVAN TILOJA

Suomen Hoivatilat Oyj (*"Hoivatilat"*, *"yhtiö"*) on hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyhtiö.

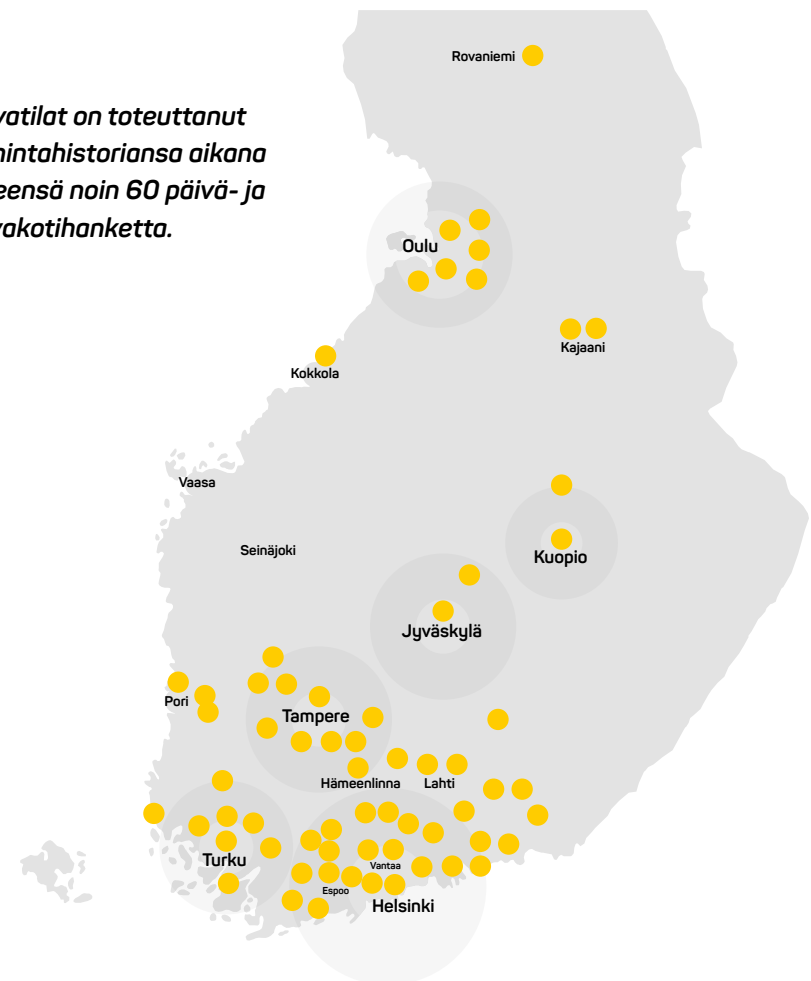
Hoivatilat tarjoaa laadukkaita ja kustannustehokkaita vuokrahoivatilaratkaisuja pääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille.

Yhtiön toimintamalli hoivakiinteistömarkkinassa on Hoivatilojen näkemyksen mukaan ainutlaatuinen: tilan käyttäjä saa toiveidensa mukaiset tilat "avaimet käteen"-periaatteella, täysin käyttövalmiina, ja Hoivatilat jää tilojen aktiiviseksi omistajaksi.

Hoivatiloilla on noin 60 kohteen verran kokemusta hoivan tilojen erityisvaatimuksista sekä valmiita tehokkaita ratkaisuja, joita hyödynnetään kaikessa tekemisessä.

Hoivatilojen tavoitteena on ottaa keskeinen rooli suomalaisessa hoivasektorissa. Yhtiöllä on näkemyksensä mukaan vahva tilauskanta ja vuonna 2016 hyvät edellytykset saavuttaa positiivinen operatiivinen tulos ja saavuttaa selkeästi positiivinen liiketoiminnan kassavirta.

Hoivatilat on toteuttanut toimintahistoriansa aikana yhteensä noin 60 päivä- ja hoivakotihanketta.





UUSI AIKA, UUDET TOIMINTAMALLIT

Hoivatilat on suomalainen, vuonna 2008 perustettu hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyhtiö. Olemme vahvasti mukana rakentamassa tulevaisuuden yhteiskuntaa, jossa väestön ikääntyminen ja keskittyminen sekä kaupungistuminen luovat kasvavan tarpeen sekä päiväkodeille että hoivan tiloille erityisesti kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä.

HOIVATILAT – KASVUN RATKAISIJA

Kuntien velkaantuneisuus ja yhä korkeammat vaatimukset hoivan palvelutasolle luovat kunnille merkittävän haasteen. Samaan aikaan päivä- ja hoivakotien toimitilaratpeet kasvavat näkemyksemme mukaan voimakkaasti. Roo-linamme tässä kehityksessä on toimia kasvun ratkaisijana – sekä haastavissa olosuhteissa oleville kasvukunnille että yritysasiakkaillemme. Alkaen jo tontin vuokraamisesta tai ostamisesta, Hoivatilat suunnittelee, rahoittaa ja rakennuttaa tilat pitkälle varustelluiksi ja täysin käyttövalmiiksi. Hoivatilat jää omistamaan tilat vuokratessaan niitä ”avaimet käteen”-periaatteella asiakkainaan toimiville hoiva-alan yrityksille. Kunnille yhteistyö kanssamme mahdollistaa uusien päiväkotien ja hoivan tilojen käyttöönoton nopeasti – ja mikä parasta, ilman kunnan omia kiinteistöinvestointeja.

UUDENLAISTA YHTEISVASTUUTA

Yhteiskunnan elinvoimaisuus vaatii uudenlaista

ajattelua ja yhteisvastuuta. Tulevan sote-lainsäädännön myötä asiakkaalla on mahdollisuus valita palveluiden tuottaja julkiselta, yksityiseltä tai kolmannelta sektorilta. Keskeinen työkalu valinnanvapauden toteuttamiseen on palveluseteli. Palveluseteli edistää merkittävästi kansalaisten valinnanvapautta sosiaali- ja terveyspalveluissa. Sen käyttö on vielä suhteellisen vähäistä, mutta näkemyksemme mukaan käyttökokemukset ovat olleet erinomaisia.

VAHVA KOKEMUS JA TAUSTAJOUKOT

Olemme tuottaneet noin 60 toimintaympäristöä: päiväkoteja, hoivakoteja vanhuksille ja erityisryhmille sekä eri palveluita yhdistävän palvelukorttelin.

Hoivatiloilla on jo yli 80 osakkeenomistajaa. Suurin omistajamme on oululainen sijoitusyhtiö Partnera Oy noin 30 % omistusosuudella. Lokakuussa toteutetun osakeannin myötä omistajajoukkoomme liittyi myös LähiTapiola Pohjoinen.

AKTIIVINEN OMISTAJA, ERILAINEN TOIMIJA

Hoivatilat on erilainen toimija. Erilaisuutemme kumpuaa liiketoimintamallistamme; emme ole rakennusliike emmekä kiinteistörahasto. Olemme kunnille ja palveluntuottajille kokonaisvaltainen kumppani. Meillä on kokemusta hoivan tilojen rakennuttamisesta ja valmiita, tehokkaita ratkaisuja, joita hyödynnämme kaikessa teemisessämme. Toimintamallimme mukaisesti jääme omistamaan tilat, jotka vuokrataan yksityisille palveluntarjoajille tai kunnille palvelutoimintaa varten. Malli on kunnalle helppo ja matalariskinen meidän kantaessa vastuun sekä rahoituksesta että toimitilojen laadukkuudesta ja toimivuudesta. Olemme nopeita ja suoraviivaisia. Yhteistyö kanssamme mahdollistaa uuden ajan vaatimat uudet toimintamallit.

Tervetuloa sijoittamaan hyvän hoivan tiloihin!

Jussi Karjula

Toimitusjohtaja, Suomen Hoivatilat Oyj

MIKSI SIJOITTA A HOIVATILOIHIN?

"Hoivatilat on voimakkaan kasvun yhtiö. Muutaman viime vuoden aikana Hoivatilojen kiinteistösalkun koko, liikevaihto ja yhtiön arvo ovat moninkertaistuneet. Kannattavuutemme on myös hyvällä tasolla. Hoivatiloilla on vahva tilauskanta ja lupaava kasvunäkymä myös tulevaisuudessa", **toimitusjohtaja Jussi Korjula** toteaa.

*2.3.2016. **Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka *** 31.12.2015

NAV KASVU %
2014-2015 NOIN **

64

LIIVEVAIHDON KASVU %
2014-2015 NOIN

114

KIINTEISTÖSALKKU MILJ. € NOIN ***
(Realia Managementin arvio)

90

VUOKRAUSASTE % *

100

TOTEUTETTUJA
KIINTEISTÖHANKKEITA N. *

60

OSAKKEEN-
OMISTAJIA YLI *

80

YLEISTÄ LISTAUTUMISANNISTA

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäaika alkaa	7.3.2016
Henkilöstön merkintäaika Henkilöstöannissa ja Yleisöannissa päättyy	7.3.2016
Osakeannin merkintäaika voidaan keskeyttää (aikaisintaan)	11.3.2016
Yleisöannin merkintäaika päättyy (arviolta)	18.3.2016
Osakeannin tulos tiedotetaan (arviolta)	21.3.2016
Merkintöjen viimeinen maksupäivä yli 30 000 Tarjottavaa Osaketta koskevien merkintöjen osalta	22.3.2016
Osakkeet kirjataan arvo-osuustileille (arviolta)	30.3.2016
Kaupankäynti osakkeilla alkaa First Northissa (arviolta)	31.3.2016

OSAKEANNIN MERKINTÄPAIKKA

- Osakeannin merkintäpaikkana toimii UB Securities Oy.
- Merkintäsitoumuksia otetaan vastaan osoitteessa **UB Securities Oy**, Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki, puhelin 09 2538 0320 arkisin kello 9-18 tai verkkosivustolla osoitteessa **www.unitedbankers.fi/hoivatilat**
- Osakeannin keskeiset ehdot löytyvät tämän markkinointiesitteen sivulta 21 sekä listalleottoesitteestä.

Tällä sivulla käytetyillä isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on sama merkitys kuin osakeannin keskeisissä ehdoissa s. 21.

Hoivatiloilla on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen (1) ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakeannissa tarjotaan enintään 5 255 000 uutta Hoivatilojen osaketta. Olettaen, että kaikki Tarjottavat Osakkeet (lukuun ottamatta Lisäosake-erää) merkitään listautumisannissa, Yhtiön osakemäärä nousee enintään 19 260 059 osakkeeseen. Tarjottavat Osakkeet ilman Lisäosake-erää muodostavat noin 24,2 prosenttia Yhtiön olemassa olevista osakkeista ja äänistä. Osakeannissa tarjotaan vain uusia osakkeita.

TIETOJA OSAKKEISTA

Varattu Kaupankäyntitunnus: HOIVA
ISIN-tunnus: FI4000148648

MERKINTÄHINTA

Yleisöannissa tarjottavan osakkeen merkintähinta on 3,20 euroa osakkeelta. Henkilöstöannissa merkintähinta on Yleisöannin merkintähinta alennettuna kymmenellä prosentilla, eli 2,88 euroa.

HYVÄKSYTTY NEUVONANTAJA

Edellyttäen että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään Yhtiön First North -sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana toimii UB Securities Oy.

OSAKEANNIN SYYT JA HANKITTUJEN VAROJEN KÄYTTÖ

Yhtiön Osakeannin tarkoituksena on luoda edellytykset Yhtiön listautumiselle First Northiin. Osakeannilla on tarkoitus ylläpitää Yhtiön nopeaa kasvua, kehittää liiketoimintaa ja lisätä Yhtiön tunnettua. Lisäksi Osakeannin tarkoituksena on laajentaa Yhtiön omistajapohjaa sekä suomalaisten yksityissijoittajien että kotimaisten ja kansainvälisten instituutioiden keskuudessa. Listautumisen oletetaan myös parantavan Yhtiön Osakkeiden likviditeettiä ja vahvistavan Yhtiön pääomarakennetta sekä vakavaraisuutta. Henkilöstöannin avulla pyritään sitouttamaan Yhtiön ja sen konsernin palveluksessa työ- ja toimisuhteessa työskenteleviä henkilöitä Yhtiön kasvuun ja kehitykseen.

Mikäli kaikki Osakeannissa Tarjottavat Osakkeet merkitään, Yhtiö arvioi saavansa Osakeannissa merkittävistä Tarjottavista Osakkeista noin 11,5 miljoonan euron nettotuoton, mahdolliseen First North -listautumiseen ja Osakeantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen jälkeen. Jos Lisäosake-erä merkitään kokonaan, Yhtiön Osakeannista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin 15,9 miljoonaa euroa.

Yhtiön johdon arvion mukaan mahdollisesta First North -listautumisesta ja Osakeannista aiheutuu Yhtiölle noin 0,9 miljoonan euron kulut olettaen, että Lisäosake-erä merkitään kokonaisuudessaan.

Osakeannissa kerättyjen varojen lisäksi Yhtiö tarvitsee kiinteistöhankeiden toteuttamiseen jatkuvasti vieraan pääoman ehtoista rahoitusta, jonka osuus kunkin kiinteistöhankkeen rahoituksesta on tyypillisesti noin 60–70 prosenttia. Edellyttäen että tällaista vieraan pääoman ehtoista rahoitusta on Yhtiölle saatavilla, Yhtiö pyrkii nostamaan sen lainana kyseiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Tätä tarkoitusta varten Yhtiöllä on keskeneräisiä ja rakennusvaiheessa olemattomia kiinteistöhankeita varten tämän Esitteen päivämääränä rahoituslaitoksilta saatuja lainatarjouksia 30,3 miljoonaa euroon asti.

Olettaen, että rahoituslaitokset eivät peruuta keskeneräisille ja rakennusvaiheessa olemattomille kiinteistöhankeille antamia lainatarjouksia, tai että rahoituslaitoksilta on lainatarjousten voimassaolon päättyessä tarvittaessa saatavilla uudet, olennaisilta osin vastaavat lainatarjoukset, ja että Yhtiö saa Osakeannissa vähintään seitsemän miljoonan euron nettovarot, on Osakeannissa kerätyt varat tarkoitus käyttää ensisijaisesti Yhtiön keskeneräisten ja rakennusvaiheessa olevien kiinteistökehitysprojektien rahoittamiseen. Olettaen että kaikki Tarjottavat Osakkeet, mukaan lukien Lisäosake-erä merkitään, on Yhtiön tarkoituksena käyttää hiukan vajaa puolet Osakeannista saatavista varoista tiedossa olevien hankkeiden oman pääomanerätoiseen rahoitukseen ja noin puolet vuonna 2016 aikana sovittaviin uusiin hankkeisiin. Osakeannissa kerättyillä nettovaroilla voidaan myös osittain rahoittaa sellaisten valmiiden päivä- ja hoivakotiinkehityshankkeiden hankintaa, jotka täyttävät Yhtiön sijoituskriteerit. Lisäksi Osakeannissa kerättyjen nettovarojen mahdollinen ylijäävä osuus on tarkoitus käyttää Yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

LIIKETOIMINTAMALLI



Hoivatilat on palveluyhtiö, joka on erikoistunut hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen.



Hoivatilat ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto vaan kuntien ja palveluntuottajien kokonaisvaltainen kumppani ja kiinteistöjen aktiivinen omistaja. Yhtiön näkemyksen mukaan sen liiketoimintamalli on ainutlaatuinen hoivakiinteistömarkkinassa; Hoivatilojen asiakkaat saavat toiveidensa mukaiset hoivan tilat ”avaimet käteen” -periaatteella,

yhdellä sopimuksella. Kokemuksen tuomalla tehokkuudella.



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



Hoivatiloilla on sekä kokemusta että valmiita tehokkaita ratkaisuja, joita hyödynnetään kaikessa tekemisessä. Erityistä huomiota

Hoivatilat kiinnittää tilojen muunneltavuuteen, tavoitteena se, että tilat olisivat helposti käyttöönotettavissa eri käyttötarkoituksiin.



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

HOIVATILOJEN KASVUA TUKEVAT MARKKINATRENDIT

Hoivatilat toimii hoivakiinteistömarkkinassa, joka on viime vuosina kasvanut Suomessa voimakkaasti. Yksityinen palveluntarjonta on sekä päivähoidossa että muissa hoivan segmenteissä lisääntynyt muun muassa julkisen palveluntuotannon yksityistämisen ja palvelusetelien yleistymisen kautta. Hoivatiilojen asiakaskunta muodostuu pääasiassa päivähoito- ja hoivayrityksistä, joiden liiketoiminnalle on tyyppillistä se, ettei pääomia haluta kiinnittää omiin kiinteistöinvestointeihin.

1 KESKITTYMISKEHITYS

Maailmanpankin tilastojen mukaan kaupungissa asuvan väestön osuus koko väestöstä Suomessa oli noin 84 prosenttia vuonna 2014. Viiden suurimman seutukunnan alueella (pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä) asuu tällä hetkellä noin puolet kaikista päiväkotikiinteistöistä. Suurin väestön- ja syntyvyyden kasvu tulee jatkossakin keskittymään kasvukeskuksiin. Väestön keskittyminen ja kaupungistuminen luo vahvan kysynnän ja tarpeen päiväkodeille sekä hoivatiiloille, erityisesti kasvukeskuksissa.

2 IKÄÄNTYMINEN

Suomen väestö on Tilastokeskuksen ja Eurostatin mukaan yksi Euroopan nopeimmin ikääntyvistä ja yli 75-vuotiaiden osuuden odotetaan nousevan merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Jotta kunnat voivat hoitaa lakisääteiset velvoitteensa, tarvitaan Hoivatiilojen näkemyksen mukaan 30 000-40 000 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa. Käytännössä tämä tarkoittaisi 1 000 uutta hoivakotia ja 3-4 miljardin euron kiinteistöinvestointeja – pelkästään ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

3 JULKISEN SEKTORIN VELKAANTUMINEN

Kuntien lainakanta on yli kaksinkertaistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kunnat hakevat yhä aktiivisemmin yksityisiä rahoittajia hyvinvointiyhteiskunnan palveluille, sillä tämä vähentää kuntien velkataakkaa. Näin ollen yksityisrahoitteisten palveluiden kysynnän arvioidaan kasvavan. Kestävyysvajeen arvioidaan olevan noin 5 % suhteessa BKT:hen vuoden 2019 tasolla. Väestön ikääntyminen aiheuttaa lisähaasteen julkisen talouden tasapainottamiselle.

4 PALVELUSETELIN KÄYTÖN YLEISTYMINEN

Palveluseteli edistää kansalaisten valinnanvapautta sosiaali- ja terveyspalveluissa, ja mahdollisuuksia hankkia tarvitsemiaan palveluita yksityisiltä palveluntuottajilta. Palvelusetelillä voi hankkia sellaisia palveluita, joita kunta tai kuntayhtymä on velvollinen järjestämään asiakkailleen. Palvelusetelien käyttö on lisääntynyt tasaisesti molemmissa segmenteissä.

LIIKETOIMINTASTRATEGIA

Hoivatiilojen tavoitteena on olla asiakkailleen kasvun ratkaisija sekä pitkäjänteinen kiinteistöjen omistaja ja vuokranantaja.

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

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

HOIVATILOJEN MISSIO JA VISIO

Hoivatiilojen tavoitteena on vuonna 2019 olla Suomen johtava vuokrattavien hoiva- ja päivähoitotilojen toteuttaja ja omistaja sekä määrällisesti että tunnettuudeltaan. Hoivatiilojen tulevaisuuden tavoitteena on ottaa tärkeä yhteiskunnallinen rooli, jolla olisi keskeinen vaikutus laadukkaiden hoiva-alan palveluiden toteutumiseen.

Hoivatiilojen tavoitteena on erottua kilpailijoistaan yhä pidemmälle viedyllä tuotteistuksella ja kokonaisvaltaisella tilakonseptilla, jonka toteutuksessa keskeistä on tilojen muunneltavuus. Hoivatiilojen tavoitteena on olla mutkaton kehittäjäkumppani, joka toteuttaa toimintaympäristön pitkälle varustettuna asiakkaan toiveiden mukaisesti, ympäristöasiat ja rakentamisen ekologisuuden huomioiden. Hoivatiilojen tavoitteen mukaan keskeinen osa yhtiön tuotantoa on jatkossa monipuoliset palvelukorttelit.

Hoivatiilojen tavoitteena on tarjota sijoittajille mahdollisuus osallistua mielekkäällä ja kilpailukyisillä tuottotasolla yhteiskunnallisesti tärkeiden palvelu- ja hoivatiilojen toteuttamiseen.

ARVOT (YHTIÖN NÄKEMYKSEN MUKAAN)



YHTIÖN KIINTEISTÖHANKETYYPIT

- Päiväkodit lapsille
- Hoivakodit ikääntyville, vammaisille, erityisryhmille
- Palvelukorttelit

PERUSKONSEPTI

- Kiinteistöihin tehdään pääsääntöisesti 12-15 vuoden määräaikaiset vuokrasopimukset

KATTAVA PALVELUKONSEPTI SISÄLTÄEN

- Aktiivisen tontinhankinnan *
- Arkkitehtuurisuunnittelun yksityiskohtineen
- Lupaprosessin ja viranomaisyhteydet
- Urakoitsijoiden kilpailuttamisen ja valinnan
- Rakennuttamisen ja valvonnan
- Rahoittamisen ja vuokraamisen
- Kohteen varustelun ja kalustamisen sopimuksen mukaisesti
- Kiinteistön vuosikatselmukset, kiinteistön ylläpidon puhelin- ja internettuen sekä sähköisen huoltokirjan

** Yhtiö rakennuttaa tilat pääsääntöisesti kunnilta ja kaupungeilta vuokratuille tonteille, ja tontit on kaavoitettu tyypillisesti hoivan ja/tai päivähoidon palvelutarpeisiin. Kiinteistöjen maanvuokrasopimukset ovat pituudeltaan 30-60 vuotta, ja yhtiöllä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen.*





HOIVATILOJEN VAHVUUDET

(Hoivatiilojen näkemyksen mukaan)

HOIVAKIIINTEISTÖT OVAT ALHAISEN RISKIN OMAISUUSLUOKKA

- Toimiala on vähemmän suhdanneherkkä kuin esimerkiksi liike- ja toimistotilamarkkina.
- Tarve hoivakiinteistöille kasvaa sekä päivähoitossa että vanhusten ja muiden erityisryhmien hoivassa.

VAKAAT VUOKRATUOTOT MAHDOLLISTAVAT VAKAAN OSINGONMAKSUKYVYN

- Hoivakiinteistömarkkinan kasvunäkymä, Yhtiön toimiva konsepti sekä omistettujen kiinteistöjen maantieteellinen hajautus ja asiakashajautus mahdollistavat tasaisen kassavirran ja vakaan osingomaksukyvyn.

KOKONAISSVALTAISEN TOIMINNAN EDUT

- Hoivatilat on kiinteistöhankeissa mukana alkumetreiltä lähtien, jolloin Hoivatilat voi asiantuntemuksensa myötä vaikuttaa kiinteistöhankeeseen kustannuksiin ja taloudelliseen kannattavuuteen.
- Tehokkaalla suunnittelulla ja hankinnalla ja kokonaisvaltaisella tilojen tuottamisella Hoivatiilojen toteuttamien kiinteistöjen käypä arvo on korkeampi kuin niiden hankintameno, mahdollistaen osakkeen arvonnousun vakaan osinkokassavirran lisäksi.

PITKÄT VUOKRASOPIMUKSET JA KIINTEISTÖJEN 100 %:N VUOKRAUSASTE

- Hoivatilat solmii toteutettavista kiinteistökohteista määräaika-

teista määräaika-

- Valmiiden kohteiden vuokrausaste on 100 %.
- Keskenäiset ja aloittamattomat sopimuksenalaiset kohteet on vuokrattu 100 %:sti.

KIINTEISTÖSALKUN MAANTIETEELLINEN HAJAUTUS JA KIINTEISTÖKOhteiden Sijainnit

- Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen kasvukeskuksissa (Pääkaupunkiseutu, Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä ja Kuopio) tai niiden välittömässä läheisyydessä.
- Väestön määrän kasvu suurimmissa kaupungeissa luo tarpeen sekä varhaiskasvatukseen hoitopaikoille että vanhusten ja muiden erityisryhmien hoitopaikoille.

KIINTEISTÖSALKUN JA VUOKRASOPIMUSTEN ASIAKASHAJAUTUS

- Hoivatiilojen asiakaskunta on hajautettu sekä päiväkotit- että hoivakotisegmentissä.
- Merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

UUSI KIINTEISTÖKANTA

- Hoivatiilojen omistamat kiinteistöt ovat uusia tai uudehkoja ja teknisesti hyväkuntoisia.
- Kiinteistöihin ei kohdistu tiedossa olevia peruskorjaustarpeita lähivuosien aikana.

KEVYT ORGANISAATORAKENNE JA VAHVA KUMPPANUUSVERKOSTO

- Hoivatiilojen organisaatio on kevyt ja tehokas kahdeksan (8) henkilön tiimi.
- Laajan kumppaniverkoston avulla voidaan toteuttaa vuositasolla mittava hankekanta ja hallinnoida nykyistä kiinteistöomaisuutta pienillä omilla henkilöstöresursseilla.
- Kevyt organisaatio ja vahva kumppaniverkosto mahdollistavat hankkeiden toteuttamisen joustavasti ja nopeassa aikataulussa.

ASIAANTUNTEMUS

- Hoivatilat on toimialansa edelläkävijä.
- Noin 60 kiinteistöhankeeseen tuottamisen myötä yhtiöllä on sekä vahva erityiskiinteistö- rakennuttamisen erityisosaaminen että hyvä markkinatuntemus.
- Kiinteistökohteet toteutetaan nopeasti ja ”avaimet käteen” -periaatteen mukaisesti.

VAHVA TALOUDELLINEN ASEMA JA OPTIMOITU PÄÄOMARAKENNE

- Hoivatiilojen vahva taloudellinen asema mahdollistaa velkavivun hyödyntämisen kiinteistöhankeissa ja siten hyvän oman pääoman tuoton.
- Hoivatiilojen kiinteistöhankeiden rahoituksessa oman rahoituksen osuus on 30-40 % ja lainan osuus 60-70 % hankkeen kokonaiskustannuksista.

ESPOON ENSIMMÄINEN PALVELUKORTTELI

Voimakkaasti kasvavalle ja kehittyvälle alueelle Espoon Tillinmäkeen rakentuu vuoden 2016 aikana palvelukortteli Vuoripirtti.

Tillinmäkeen rakentuva Vuoripirtti on Espoon ensimmäinen hoivakiinteistö, joka nivoo yhteen lasten ja ikäihmisten palvelut. “Vuoripirtti on upea alusta uudentilaisille palveluille alueella”, toteaa Hoivatilojen toimitusjohtaja Jussi Karjula.

Vuoripirtissä yhdistyvät lasten varhaiskasvatus, eli päiväkoti, ja vanhusten hoivapalveluja tarjoava, tehostettuun palveluasumiseen soveltuva hoivakoti. Rakennuksen suunnittelussa on ympäröivän asuntokannan lisäksi huomioitu tontin kaareva muoto sekä piha-alueiden leikkeihin ja ulkoiluun houkuttelevat avokalliot. Saman katon alla toimiminen tarjoaa mahdollisuuden elävään vuorovaiikutukseen, uudentilaisiin kohtaamisiin ja yhdessä tekemiseen yli sukupolvien.

VUORIPIRTTI, ESPOO

Tilat	60 lapselle ja 35 vanhukselle
Valmistuu	joulukuussa 2016
Kerrosala	1966 m ²





HOIVAKOTI
VUORIPIRTTI

HOIVAKOTI
VUORIPIRTTI

TALOUDELLINEN KATSAUS

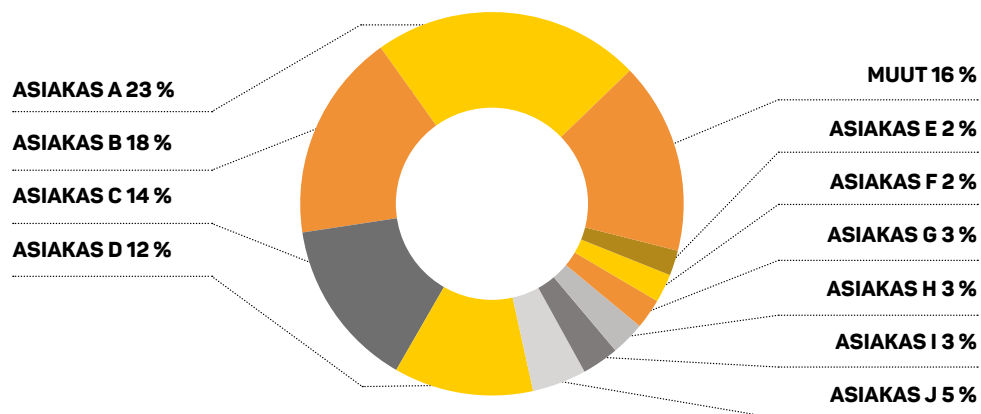
VAHVA TILAUSKANTA

Kiinteistöhankeet 2.3.2016	Valmiit	Keskeneräiset	Aloittamattomat*	Yhteensä
Hankkeet, kpl	40	12	12	64
Vuokrattavat, kem ²	33 192	9 785	13 609	56 586
Investointi (hankintameno), meur	68,4	20,5	31,7	120,7
Vuosivuokrat, meur	7,0	1,9	2,7	11,6

Keskeneräisten ja aloittamattomien hankkeiden rahoitus on riippuvainen osakeannista ja muista rahoitusjärjestelyistä.

* = "aloittamattomat" tarkoittavat sellaisia hankkeita, joista on tehty sitovat vuokrasopimukset, mutta joiden osalta rakennustöitä ei vielä ole käynnistetty.

SOPIMUKSENALAISTEN VUOKRIEN JAKAUMA ASIAKKAITTAIN 2.3.2016



TAVOITTEENA POSITIIVINEN TULOSKEHITYS

Hoivatilojen tuotot muodostuvat kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen myyntituotoista ja kiinteistöjen arvonmuutoksista. Yhtiön tulos muodostuu kiinteistöjen nettovuokratuotoista, kiinteistöjen myyntien kautta realisoituneista arvonmuutoksista ja realisoitumattomista arvonmuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista, hallinnon kuluista sekä veroista.

Hoivatilojen tavoitteena on, että yhtiön kiinteistösalkun käypä arvo tulee vuosina 2016 ja 2017 kehittymään positiivisesti, ollen arviolta 130-150 miljoonaa euroa vuoden 2016 lopussa ja 175-200 miljoonaa euroa vuoden 2017 lopussa. Yhtiö odottaa brutto-vuokratuoton eli liikevaihdon vuodelle 2016 yltävän vähintään seitsemään miljoonaan euroon ja vuodelle 2017 vähintään 11,0 miljoonaan euroon perustuen sopimusten indeksikorotuksiin ja tiedossa oleviin rakennuttamishankkeisiin.

Hoivatilat arvioi, että sillä on vuonna 2016 hyvät edellytykset saavuttaa positiivinen operatiivinen tulos ja saavuttaa selkeästi positiivinen liiketoiminnan kassavirta.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

KESKEISIÄ TUNNUSLUKUJA

[31.12.2015], TILINTARKASTETTU

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO, %

28,7

OMAVARAISUUSASTE, %

46,5

Hoivatiiloilla on tämän markkinointiesitteen päivämääränä 85 osakkeenomistajaa, ja seuraavassa taulukossa on esitetty kymmenen (10) suurinta osakkeenomistajaa omistusosuuksineen. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen (1) ääneen yhtiön yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Omistusosuus
Nurture Property Holding Oy*	3 078 381	19,85 %
Nurture Real Estate Holding Oy*	1 688 631	10,89 %
Eino Hintsala	923 439	5,96 %
Timo Pekkarinen**	829 896	5,35 %
Tuomas Ahola	706 077	4,55 %
Pirkko ja Jukka Ruusu Oy****	649 368	4,19 %
Ahti Väisänen***	624 711	4,03 %
Harri Hyväri*****	582 753	3,76 %
MEVita Invest Oy	579 318	3,74 %
MN16-Holding Oy	492 027	3,17 %
Muut osakkeenomistajat	5 350 458	34,51 %
Yhteensä	15 505 059	100,00 %

* Partnera Oy:n määräysvallassa ** Mukaan lukien Timo Pekkarisen määräysvalta yhtiö Tirinom Oy:n omistus

*** Mukaan lukien Ahti Väisänen määräysvalta yhtiön Aspire Oy:n omistus **** Mukaan lukien määräysvalta yhtiö Milerosa Oy:n omistus ***** Mukaan lukien Harri Hyvärin määräysvalta yhtiön EH-Konsultointi Oy:n omistus. Yhtiön tiedossa ei ole, että kenelläkään osakkeenomistajalla olisi määräysvalta Yhtiössä. Yhtiön tiedossa ei myöskään ole järjestelyitä, jotka voisivat tulevaisuudessa johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä. Yhtiön hyväksytyt neuvonantaja ei omista Yhtiön osakkeita.

OSINKOPOLITIIKKA

Yhtiön osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia operatiivisesta tuloksesta. Mikäli osinkoa jaetaan, yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon.

Operatiivinen tulos kuvastaa yhtiön liiketoiminnan kannattavuutta ilman kiinteistöjen käypien arvojen muutoksen vaikutusta. Yhtiön osingonjako perustuu osinkopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.

KONSERNIN TULOSLASKELMA 1.1.-31.12.

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12. 2014
	(Tilintarkastettu)	(Tilintarkastamaton)
LIIVEVAIHTO	3 823	1 789
Voitot luovutuksista ja kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	11 589	8 746
Liiketoiminnan muut tuotot		41
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut		-5
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-588	-374
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-120	-66
Muut henkilösivukulut	-28	-16
Yhteensä	-735	-456
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-6	-2
Yhteensä	-6	-2
Liiketoiminnan muut kulut	-893	-531
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	13 778	9 582

Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	12	8
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-606	-353
Yhteensä	-594	-345
VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA	13 184	9 236
Tuloverot		
Tilikauden verot	-246	-194
Laskennalliset verot	- 2 419	-1641
Yhteensä	-2 665	-1 834
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	10 519	7 402

KONSERNIN TASE 1.1.-31.12.

Tuhatta euroa	31.12.2015 (Tilintarkastettu)	31.12.2014 (Tilintarkastamaton)
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	8	5
Muut pitkävaikutteiset menot	1	
Yhteensä	10	5
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	90 448	42 092
Koneet ja kalusto	22	5
Yhteensä	90 470	42 097
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	90 479	42 102
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset		1
Yhteensä		1
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	25	9
Siirtosaamiset	250	167
Yhteensä	275	176
Rahat ja pankkisaamiset	6 513	9 816
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	6 788	9 994
VASTAAVAA YHTEENSÄ	97 267	52 096

Tuhatta euroa	31.12.2015 (Tilintarkastettu)	31.12.2014 (Tilintarkastamaton)
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	50	50
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 006	15 869
Edellisten tilikausien voitto	11 620	4 747
Tilikauden voitto	10 519	7 402
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	45 195	28 068
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	42 600	19 634
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	42 600	19 634
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 219	1 429
Saadut ennakot	20	
Ostovelat	1 119	445
Laskennalliset verovelat	4 740	2 321
Muut velat	225	86
Siirtovelat	150	112
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	9 472	4 394
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	52 072	24 028
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	97 267	52 096

HALLITUS

PERTTI HUUSKONEN

- Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011
- DI, eMBA, MKT
- Toimi aiemmin Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana
- Keskeisiä luottamustoimia hallituksen puheenjohtajuus Lehto Group Oyj:ssä ja hallituksen jäsenyydet AS Pro Kapital Gruppissa sekä Kaleva Oy:ssä.

KRISTIINA HAUTAKANGAS

- Hallituksen jäsen vuodesta 2014
- kotitalousopettaja, MBA
- Aiemmin Mainio Vire Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja
- Keskeisiä luottamustoimia hallituksen jäsen Barona Group Oy:ssä ja Luona Oy:ssä.

MAMMU KAARIO

- Hallituksen jäsen vuodesta 2016
- oikeustieteen kandidaatti, MBA
- Sijoitusyhtiö Partnera Oy:n toimitusjohtaja
- Aiemmin mm. Pilke Päiväkodit Oy:n hpj. ja Espero Care Oy:n hallituksen jäsen
- Keskeisiä luottamustoimia hallituksen jäsenyydet Aspo Oyj:ssä, Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:ssä ja Ponsse Oy:ssä.

TIMO PEKKARINEN

- Hallituksen jäsen vuodesta 2008
- rakennusinsinööri
- Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen
- Keskeisiä luottamustoimia hallituksen puheenjohtaja LapWall Oy:ssä

REIJO TAURIAINEN

- Hallituksen jäsen vuodesta 2015
- filosofian maisteri
- Technopolis Oyj:n talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja
- Keskeisiä luottamustoimia hallituksen puheenjohtaja Teknoventure Oy:ssä ja hallituksen jäsen Temotek Oy:ssä sekä Temotek Palvelut Oy:ssä

AVAINHENKILÖT

JUSSI KARJULA

- Hoivatiilojen toimitusjohtajana vuodesta 2010
- Liiketalouden tradenomi
- Aiemmin Pohjoisen Kantaperuna Oy:n (nyk. Perunamestarit Oy) toimitusjohtaja
- Kokemusta useiden yhtiöiden johtaja hallitustehtävistä.

TOMMI AARNIO

- Hoivatiilojen talousjohtajana vuodesta 2015
- KTM, suorittanut KHT-tutkinnon 2011
- Toiminut aiemmin tilintarkastajana PricewaterhouseCoopers Oy:ssä

OSAKEANNIN KESKEISET EHDOT

OSAKEANTI

Suomen Hoivatilat Oyj ("Hoivatilat" tai "Yhtiö") tarjoaa merkittäväksi suunnatulla osakeannilla ("Osakeanti") enintään 5 255 000 Yhtiön uutta osaketta ("Tarjottavat Osakkeet") jäljempänä kuvattavin ehdoin. Osakeanti toteutetaan edesauttaakseen Yhtiön osakkeiden mahdollista listaamista Nasdaq Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") ylläpitämälle monenkeskiselle First North Finland -markkinapaikalle ("First North").

Osakeanti koostuu (i) alustavasti yhteensä enintään 3 700 000 Tarjottavan Osakkeen osakeannista yksityishenkilöille Suomessa ja suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille ("Yleisöanti") ja (ii) alustavasti yhteensä enintään 55 000 Tarjottavan Osakkeen osakeannista Yhtiön ja sen konsernin henkilöstölle ("Henkilöstöanti"). Yhtiön Hallituksella on oikeus mahdollisessa ylimerkintätilanteessa lisätä Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden määrää enintään 1 500 000 osakkeella ("Lisäosake-erä").

Tarjottavien Osakkeiden merkintäaika Yleisöannissa alkaa 7.3.2016 kello 9.30, ja päättyy arviolta 18.3.2016 kello 16.30. Tarjottavien Osakkeiden merkintäaika Henkilöstöannissa alkaa 7.3.2016 kello 9.30 ja päättyy 7.3.2016 kello 16.30.

Yleisöannissa Tarjottavan Osakkeen merkintähinta ("Merkintähinta") on 3,20 euroa osakkeelta. Henkilöstöannissa merkintähinta on Yleisöannin Merkintähinta alennettuna kymmenellä prosentilla, eli 2,88 euroa.

Yhtiön hallituksella on oikeus keskeyttää Osakeanti mahdollisessa ylimerkintätilanteessa. Osakeantia ei voida keskeyttää pankkipäivän kuluessa eli kello 9.30–16.30 välisenä aikana. Osakeanti voidaan keskeyttää aikaisintaan 11.3.2016. Mahdollinen merkintäajan keskeytys julkistetaan yhtiötiedotteella. Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Yleisöannin merkintäaika. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan viimeistään merkintäajan päättyessä yhtiötiedotteella, josta ilmenee Yleisöannin uusi päättymisajankohta ja tarkemmat ohjeet.

OSAKKEIDEN MERKINTÄ

Osakeannissa merkintäsitoumuksen tulee käsittää vähintään 200 Tarjottavaa Osaketta. Merkintäsitoumuksen mukaisen Tar-

jottavien Osakkeiden määrän tulee olla jaollinen kymmenellä. Saman sijoittajan merkintäsitoumukset yhdistetään yhdeksi merkinnäksi.

Yleisöannissa alle 30 000 Tarjottavaa Osaketta käsittävät merkinnät maksetaan merkittäessä ja 30 000 Tarjottavaa Osaketta ja tätä suuremmat merkinnät 22.3.2016 mennessä. Yhtiön hallitus voi pidentää Yleisöannissa vähintään 30 000 Tarjottavaa Osaketta käsittävien merkintöjen maksuaikaa, mikäli merkintäaika pidennetään. Merkintäpaikalla on oikeus harkintansa mukaan vaatia merkintää vastaava merkintähinta suoritettavaksi etukäteen myös 30 000 Tarjottavaa Osaketta ja tätä suuremman määrän merkitsevältä sijoittajalta. Henkilöstöannissa merkityt Tarjottavat Osakkeet maksetaan merkittäessä.

Merkintäsitoumuksia ottaa vastaan UB Securities Oy ("Merkintäpaikka" ja "Pääjärjestäjä") osoitteessa Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki, tai verkkosivustolla osoitteessa www.unitedbankers.fi/hoivatilat.

Yhtiön hallitus päättää menettelystä Tarjottavien Osakkeiden yli- ja alimerkintätilanteessa. Henkilöstöannissa mahdollisesti merkitsemättä jääneet Tarjottavat Osakkeet voidaan siirtää Yleisöannissa merkittäviksi, missä tapauksessa Yleisöannissa annettavien Tarjottavien Osakkeiden lukumäärä voi ylittää 3 700 000, ja Lisäosake-erä voidaan käyttää kokonaan tai osittain.

Mahdollisessa ylimerkintätilanteessa Yhtiön hallitus pyrkii hyväksymään merkintäsitoumukset kokonaan 200 Tarjottavaan Osakkeeseen saakka. Hallituksella on oikeus mahdollisessa ylimerkintätilanteessa lisätä Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden määrää enintään 1 500 000 osakkeella.

Osakeantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden pysyvä osoite on ETA-alueella tai Sveitsissä ja jotka tekevät merkintänsä Suomessa. Lisäksi Osakeantiin voivat osallistua sijoittajat ETA-alueella, jos tarjoamiseen soveltuu jokin Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY (muutoksineen) ("Esitedirektiivi") poikkeuksista ja kyseinen poikkeus on pantu täytäntöön kyseisessä ETA-jäsenvaltiossa. Lisäksi Tarjottavia Osakkeita voidaan tarjota tietyille sijoittajille Sveitsissä.

Tarjottavien Osakkeiden tai Osakeannin rekisteröimiseksi tai Tarjottavien Osakkeiden tarjoamiseksi yleisölle missään

muualla kuin Suomessa ei ole ryhdytty minkäänlaisiin toimenpiteisiin.

Oikeus osakkeiden merkintään Henkilöstöannissa on Yhtiön ja sen konsernin palveluksessa Henkilöstöannin merkintäaikana työ- tai toimisuhteessa olevilla henkilöillä ("Henkilöstö"). Oikeus osallistua Henkilöstöantiin on henkilökohtainen, eikä se ole siirrettävissä. Henkilöstöantiin osallistuva voi halutesaan osallistua myös Yleisöantiin.

Merkintäsitoumuksen mukaisia merkintöjä ei voida muuttaa eikä niitä voida peruuttaa muutoin kuin tietyissä jäljempänä näiden ehtojen kohdassa "Arvopaperimarkkina- ja edellytetyt merkintöjen peruutus- ja oikeus" tarkemmin kuvatuissa tapauksissa. Sitoumuksen peruuttamisesta tulee ilmoittaa kirjallisesti sähköpostilla Merkintäpaikalle osoitteeseen sijoita@unitedbankers.fi tai käymällä Merkintäpaikassa osoitteessa Aleksanterinkatu 21 A, 00100 Helsinki.

Yhtiön hallituksella on oikeus peruuttaa Osakeanti markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman, Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen, Helsingin Pörssin kielteisen listautumista koskevan päätöksen tai muun vastaavan syyn johdosta. Osakeantia ei voida peruuttaa kuitenkaan sen jälkeen kun Yhtiön hallitus on päättänyt Tarjottavien Osakkeiden merkintöjen hyväksymistä eli arviolta 18.3.2016.

ARVOPAPERIMARKKINALAIISSA EDELLYTETTY MERKINTÖJEN PERUUTUSOIKEUS

Esitteessä oleva virhe, puute tai olennainen uusi tieto, joka tulee ilmi Esitteen hyväksymisen jälkeen, mutta ennen tarjouksen voimaantuloajan päättymistä ja jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, on ilman aiheutonta viivytystä saatettava yleisön tietoon julkaisemalla Esitteen oikaisu tai täydennys samalla tavalla kuin Esite. Sijoittajilla, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään Tarjottavia Osakkeita ennen oikaisun tai täydennyksen julkaisemisesta, on oikeus peruuttaa merkintänsä määrääjässä. Määrääjän kesto on vähintään kaksi (2) pankkipäivää alkaen siitä, kun oikaisu tai täydennys on julkaistu. Mahdollinen merkintäajan peruutus koskee merkintäsitoumuksista kokonaisuudessaan. Palautettaville merkintämaksuille ei makseta korkoa. Yhtiö julkistaa mahdollisen merkintäajan peruuttamiseen

OSAKEANTI

liittyvät toimenpiteet yhtiötiedotteella samanaikaisesti Esitteen mahdollisen oikaisun tai täydentämisen kanssa.

YHTIÖN ENNEN OSAKEANTIA VASTAANOTTAMAT MERKINTÄSITOUUMUKSET

Yhtiön osakkeenomistajat Timo Pekkarinen ja hänen määräysvalta-yhtiönsä Tirinom Oy:n, Pirkko ja Jukka Ruusu Oy sekä tämän määräysvalta-yhtiö Milerosa Oy ja MEVita Invest Oy ovat sitoutuneet merkitsemään Osakeannissa Tarjottavia Osakkeita sellaisen määrän, että kunkin näiden osakkeenomistajien omistus Yhtiön kaikista osakkeista Osakeannin jälkeen säilyy samansuuruisena kuin välittömästi ennen Osakeantia, ollen noin 13,3 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

OSAKEANNIN TULOS

Yhtiön hallitus päättää arviolta 18.3.2016 Osakeannissa tehtyjen merkintöjen hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden määrästä. Hallituksella on oikeus hyväksyä tai hylätä merkinnot kokonaan tai osittain esimerkiksi ylimerkintätilanteessa tai mikäli merkintää ei ole annettu ja maksettu Osakeannin ehtojen, Merkintäpaikan antamien tarkempien ohjeiden tai soveltuvien sääntöjen mukaisesti. Yhtiö tiedottaa Osakeannin tuloksesta yhtiötiedotteella arviolta 21.3.2016.

Osakeannissa merkityiksi hyväksytyt ja maksetut Tarjottavat Osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille arviolta 30.3.2016.

Olettaen, että kaikki Tarjottavat Osakkeet (lukuun ottamatta Lisäosake-erää) merkitään listautumisannissa Yhtiön osakemäärä nousee enintään 19 260 059 osakkeeseen. Tarjottavat Osakkeet ilman Lisäosake-erä muodostavat noin 24,2 prosenttia Yhtiön olemassa olevista osakkeista ja äänistä. Yhtiö arvioi keräävänsä osakeannissa noin 11,5 miljoonan euron nettovarot ilman Lisäosake-erää.

Edellyttäen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään, kaupankäynnin First Northissa odotetaan alkavan arviolta 31.3.2016 kaupankäyntitunnuksella ”HOIVA”.

First Northin Sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana toimii UB Securities Oy (”Hyväksytty Neuvonantaja”).

MYYN TIRAJOITUKSET (LOCK-UP)

Yhtiö ja Pääjärjestäjä ovat sopineet, että Yhtiö ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista lupaa (jota ei voida kohtuuttomasti evätä) laske liikkeeseen tai muutoin luovuta Yhtiön osakkeita osakkeiden ensimmäistä kaupankäyntipäivää First Northissa seuraavan kuuden (6) kuukauden aikana. Sitoumus ei kuitenkaan koske osakkeita, jotka Yhtiö laskee liikkeeseen osana osakepalkkiojärjestelmää.

Yhtiön osakkeenomistajat Pirkko ja Jukka Ruusu Oy ja sen määräysvalta-yhteisö Milerosa Oy, MEVita Invest Oy, Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen ja hänen määräysvalta-yhtiönsä Lunacon Oy, sekä hallituksen jäsenet Kristiina Hautakangas, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja hänen määräysvalta-yhtiönsä Tirinom Oy, ja Reijo Tauriainen, sekä Yhtiön toimitusjohtaja Jussi Karjula, jotka edustavat yhteensä noin 18,2 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ennen Osakeantia (”Avainsijoittajat”), ja Pääjärjestäjä ovat sopineet, etteivät kyseiset Avainsijoittajat ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista lupaa (jota ei voida kohtuuttomasti evätä) myy, panttaa tai muutoin luovuta Esitteen päivämääränä suoraan tai välillisesti omistamiaan tai Yhtiön Osakeannissa merkitsemiään Yhtiön osakkeita osakkeiden ensimmäistä kaupankäyntipäivää First Northissa seuraavan kuuden (6) kuukauden aikana.

Yhtiön henkilöstö ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista lupaa (jota ei voida kohtuuttomasti evätä) myy, panttaa tai muutoin luovuta Esitteen päivämääränä omistamiaan tai Henkilöstöannissa merkitsemiään Yhtiön osakkeita osakkeiden ensimmäistä kaupankäyntipäivää First Northissa seuraavan kuuden (6) kuukauden aikana.

LISÄTIETOJA

Sijoittajaa kehoitetaan tutustumaan Yhtiön Esitteeseen sekä Esitteen kohdassa ”Osakeannin ehdot” esitettyihin Osakeannin ehtoihin kokonaisuudessaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

KESKEISET RISKITEKIJÄT

YLEISET TALOUDELLISET RISKIT

- Yleiset muutokset rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa voivat vaikuttaa Yhtiöön haitallisesti
- Epäsuotuisalla ja alueellisesti eriytyvällä talouskehityksellä Suomessa saattaa olla vaikutusta uusien päivä - ja hoivakotitilojen kysyntään Yhtiön toimintapaikkakunnilla

YHTIÖÖN JA SEN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

- Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa
- Yhtiö voi epäonnistua kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan kasvaessa
- Yhtiö ei välttämättä löydä sopivia kiinteistöhankeita
- Yhtiö ei välttämättä löydä kiinteistöhankeita suunnitelluilta alueilta
- Alueet, joilla Yhtiön kiinteistöhankeet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi
- Yhtiön asiakaskunta on rajattu ja Yhtiö on riippuvainen suurimmista vuokralaisistaan
- Yhtiön asiakkaidensa kanssa tehtyihin vuokrasopimuksiin ja muihin sopimuksiin liittyy riskejä niiden täyttämisen ja päättämisen osalta
- Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusveloitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ
- Hoivatilojen kiinteistöt on suunnattu rajatulle kohderyhmälle ja tiettyyn käyttötarkoitukseen
- Yhtiö toimii pääasiassa kuntien ja kaupunkien vuokratonteilla ja on sidottu vuokrasopimusten määriteltyyn vuokra-aikaan, ja vuokrasopimukset voidaan tietyissä olosuhteissa kuitenkin purkaa
- Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta hoivakiinteistömarkkinalla saattavat olla Yhtiölle epäedullisia
- Kiinteistömarkkinoiden heikko likviditeetti voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistöhankeiden suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa

- Yhtiön kiinteistökohteisiin voi pitkällä aikavälillä kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita
- Kiinteistöjen käyppien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin
- Kiinteistöjä koskevat Yhtiön toimeksiannosta laadittavat arviolauseunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden subjektiivisia arvioita eivätkä ne täytä AKA-standardia
- Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Yhtiöön negatiivisesti
- Rakennuslalla on ajoittain pulaa tietyistä resursseista, kuten materiaaleista ja ammattitaitoisista työntekijöistä, mikä voi nostaa kustannuksia tai vaikuttaa haitallisesti kiinteistöhankeiden aikatauluun
- Epäedulliset sääolosuhteet saattavat vaikeuttaa Hoivatilojen kiinteistöhankeiden toteuttamista
- Rakennustyömailla työskentelevään henkilöstöön kohdistuu terveys- ja turvallisuusriskejä
- Hoivatilat saattaa tehdä tulevaisuudessa yritysostoja, joihin liittyy riski yritysosaston epäonnistumisesta
- Yhtiön määriteltyyn hankekantaan voi liittyä epävarmuuksia eikä hankekanta välttämättä realisoidu tulevaisuuden tuloiksi
- Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä
- Yhtiön maineen vahingoittumisella saattaa olla epäedullinen vaikutus Hoivatilojen kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia sekä pitää palveluksessaan henkilöstöä
- Yhtiön vakuutusurva ei välttämättä ole riittävä eikä Yhtiö välttämättä ole vakuutettu kaikkien riskien varalta
- Yhtiön tuotekehitystä tai valmista mallistoa saatetaan käyttää muiden tahojen kuin Yhtiön hyväksi

LAINSÄÄDÄNTÖÖN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

- Lainsäädäntömuutokset saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön kiinteistöhankeiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää sijoituskehityksen
- Rakentaminen on säännelty toimiala ja vallitsevan lainsäädännön muutokset sekä oikeuskäytännön kehitys saattavat olla Yhtiölle epäedullisia

- Rakennusalan vakiintuneet toimintamallit ja hankkeisiin liittyvät epävarmuudet saattavat aiheuttaa erimielisyyksiä ja oikeudellisia riitoja, joihin Hoivatilat voi joutua osalliseksi
- Verolainsäädännön ja verotuskäytännön muutokset sekä Yhtiön verotusta koskevat ratkaisut ja liiketoiminnan maantieteellinen laajentuminen saattavat olla Yhtiölle epäedullisia
- Poliittinen päätöksenteko sekä julkisen sektorin rakenneuutokset saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia muutoksia toimialalla

RAHOITUSRISKEJÄ

- Yhtiön käyttöpääoma ei riitä Yhtiön tarpeisiin ja Hoivatilojen liiketoiminnan jatkumisen taloudelliset edellytykset ovat riippuvaisia rahoituksen saatavuudesta ja kiinteistömarkkinan likviditeetistä
- Yhtiön luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua
- Korkotason muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiöön
- Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön rahoitukseen

OSAKKEISIIN JA OSAKEANTIIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ

- Osakeantia ei välttämättä merkitä kokonaan tai listautuminen First Northiin ei välttämättä toteudu aiotussa aikataulussa tai ollenkaan
- Yhtiön omistuksen keskittyneisyys voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin; Yhtiön suurimmilla osakkeenomistajilla voi olla merkittävä vaikutus Yhtiön hallintoon, ja Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit voivat erota vähemmistöosakkeenomistajien intresseistä
- Yhtiön Osakkeille ei välttämättä kehity aktiivista julkista markkinaa, mikä voi johtaa kurssin volatilitettiin ja likviditeetin puuttumiseen erityisesti First Northissa
- Osakkeenomistajille jaettavien mahdollisten osinkojen määrästä ei ole varmuutta
- Tulevat osakeannit tai ennakoidut tulevat osakeannit saattavat vaikuttaa Osakkeen arvoon
- Mahdolliset tulevat osakeannit laimentavat osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta



HOIVATILAT

SUOMEN HOIVATILAT OYJ

Oulu Lentokatu 2, 90460 OULUNSALO · **Helsinki** Mannerheimintie 107, 00280 HELSINKI

asiakaspalvelu@hoivatilat.fi · www.hoivatilat.fi · Palvelunumero: 0207 349 100

Puhelujen hinnat ovat lankapuhelimesta soitettaessa 8,21 snt/puhelu 5,9 snt/min ja matkapuhelimesta soitettaessa 8,21 snt/puhelu 16,9 snt/min.

Lisätietoja ja listalleottoesite on saatavilla: www.hoivatilat.fi/listautumisanti2016

MARKKINOINTIESITE

Tämä ei ole Finanssivalvonnan hyväksymä osakeannista laadittu esite vaan markkinointiesite. Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat Finanssivalvonnan hyväksymään osakeantia ja listautumista varten laadittuun esitteeseen ("Esite"). Sijoittajien ei tule merkitä eikä ostaa arvopapereita eikä tehdä sijoituspäätöksiä muuhun kuin Suomen Hoivatilat Oyj:n laatiman Esitteen sisältämään tietoon perustuen. Esite on saatavilla sähköisenä yhtiön internet-osoitteesta www.hoivatilat.fi/osakeanti2016 sekä osoitteesta www.ub.fi 3.3.2016 alkaen ja painettuna versiona 7.3.2016 alkaen normaalina toimistoaikana yhtiön pääkonttorilla Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo, Pääjärjestäjän toimipaikassa osoitteessa UB Securities Oy, Aleksanterinkatu 21 A, 3 krs., 00100 Helsinki sekä Helsingin Pörssin vastaanotosta, osoitteesta Fabianinkatu 14, 00130 Helsinki. First North on vaihtoehtoinen markkinapaikka, jota ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva Helsingin Pörssi. First North listattuihin yhtiöihin ei sovelleta samoja sääntöjä kuin säännellyillä päämarkkinoilla. First North -yhtiöt noudattavat pienille kasvuyhtiöille sovellettuja, vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä. First North -yhtiöihin sijoittaminen saattaa siten sisältää suuremman riskin kuin päämarkkinoiden yhtiöihin sijoittaminen.

RAJOITUKSET

Markkinointiesitteen jakelu saattaa olla tietyissä maissa rajoitettua. Markkinointiesitettä ei saa levittää Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin, Etelä-Afrikkaan tai Yhdysvaltoihin tai mihinkään muuhun maahan, jossa sen levittäminen olisi paikallisen lainsäädännön tai muiden määräysten vastaista. Tarjottavia osakkeita ei pidä tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin eikä tarjottavia osakkeita ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti, eikä niitä saa siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin ilman Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksista säädettyä poikkeusta ja soveltuvia Yhdysvaltain osavaltioiden arvopaperilakeja noudattaen. Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö asettaa rajoituksia markkinointiesitteen levittämiselle ja tarjottavien osakkeiden tarjoamiselle tai myymiselle. Tarjottavia osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään, eikä niitä saa tarjota tai myydä yleisölle Suomen ulkopuolella. Näin ollen Suomen ulkopuolella asuvat henkilöt eivät välttämättä saa ottaa vastaan markkinointiesitettä tai ostaa tarjottavia osakkeita.

Asianmukaisten tietojen hankkiminen sanotuista rajoituksista tai rajoitusten noudattaminen eivät ole yhtiön tai pääjärjestäjän vastuulla. Markkinointiesitettä ei saa levittää tai julkaista listautumisannin yhteydessä sellaisissa valtioissa tai muutoin sellaisissa olosuhteissa, joissa tarjottavien osakkeiden tarjoaminen tai myyminen olisi lainvastaista tai edellyttäisi muun kuin Suomen lain mukaisia toimia. Markkinointiesite ei muodosta tarjousta tai tarjouspyyntöä ostaa tai merkitä tarjottavia osakkeita sellaisessa valtiossa, jossa tarjous tai tarjouspyyntö olisi lainvastainen. Yhtiöllä ja pääjärjestäjällä ja heidän edustajillaan ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta näiden rajoitusten rikkomuksista riippumatta siitä, ovatko tällaiset rajoitukset tarjottaviin osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tiedossa vai eivät. Yhtiö pidättää itsellään oikeuden yksinomaisen harkintansa mukaan hylätä minkä tahansa merkinnän, jonka se tai sen edustajat perustellusti epäilevät aiheuttavan lain, säännön tai määräyksen rikkomisen tai rikkomuksen.