

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2014

16.2.2015 KLO 16:00

YHTENVETO TILIKAUDESTA 2014 (VERTAILUKAUSI 1.1.2013-31.12.2013)

- Liikevaihto oli 752 (662) tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu aiheutui pääosin aikaisemmin saneeratun hotellikiinteistön vuokrien noususta
- Liiketappio -80 (11) tuhatta euroa. Liiketulosta rasittivat toteutuneeseen ostotarjoukseen liittyvät kertaluonteiset kulut yhteensä 187 TEUR
- Julkisesta ostotarjouksesta tiedotettiin 14.10.2014. Ostotarjouksen tehnyt konsortio hankki omistukseensa 51 % yhtiön osakkeista 5.12.2014 tehdyillä kaupoilla
- Tilikauden tulos -28 (68) tuhatta euroa em. kertaluonteisten kulujen 187 TEUR jälkeen
- Osakekohtainen tulos oli -0,02 (0,04) euroa
- Omavaraisuusaste oli 74,5 % (71,9 %)
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle osakekohtaiseksi osingoksi 0,10 (0,10) euroa.

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖKANTA

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n liiketoiminta koostuu kahden Porissa sijaitsevan kiinteistöyhtiön tilojen vuokraamisesta. Kiinteistöyhtiöt ovat Kiinteistö Oy Antintori ja Kiinteistö Oy Toejoen City.

Kiinteistö Oy Antintori

Kiinteistö Oy Antintori on keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka omistaa Porissa 2339 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m<sup>2</sup>:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat tällä hetkellä noin 55 autolle. Kiinteistöyhtiön lähes kaikki tilat on vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 4300 m<sup>2</sup> hotelli- ja ravintolatilaa. Hotellihuoneita on 120 kpl. Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025.

Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä neljä eri vuokralaista.

Kiinteistö Oy Toejoen City

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m<sup>2</sup>:n suuruisen liikekiinteistön, joka on kokonaan vuokrattu vähittäiskauppaan.

TILIKAUDEN 1.1.2014 - 31.12.2014 TULOS

Tilikauden liikevaihto konsernissa oli 752 TEUR (662 TEUR) koostuen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Konsernin tulos oli -28 TEUR (68 TEUR) ja tulos/osake oli -0,02 EUR (0,04 EUR).

Tulosta heikensivät syksyllä 2014 saadun julkisen ostotarjouksen johdosta aiheutuneet kertaluonteiset erät. Ne muodostuivat taloudellisten ja juridisten neuvonantajien palkkioista ja olivat yhteensä 187 TEUR. Myös poistojen kasvu pienensi tulosta.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin oma pääoma oli 4470 TEUR, (4639 TEUR) ja omavaraisuusaste 74,5 % (71,9 %). Vieraan pääoman määrä oli 1526 TEUR (1809 TEUR). Pankkilainaa yhtiöllä oli 1381 TEUR (1606 TEUR). Oma pääoma osaketta kohti oli 2,94 EUR (3,05 EUR).

Yhtiön likviditeetti on hyvä.

#### JULKINEN OSTOTARJOUS YHTIÖN OSAKKEISTA

Yhtiö tiedotti 14.10.2014 Maakunnan Asunnot Oy:n, AT Rautiainen Oy:n, Godoinvest Oy:n ja Core Capital Oy:n muodostaman konsortion aikovan tehdä julkisen ostotarjouksen SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oy:n osakkeista hintaan 5,00 €/osake.

Tarjouksentekijä antoi ostotarjouksen yhteydessä erillisen sitoumuksen ostaa loput SSK:n osakkeista 5,56 euron hintaan osakkeelta SSK:n niille osakkeenomistajille, jotka omistavat osakkeet Tarjousasiakirjassa kuvatun ostositoumuksen edellyttämällä tavalla kaikkina seuraavina kolmena (3) ajankohtana: a) 14.10.2014, b) Ostotarjouksen ehtojen mukaisen selvityspäivän jälkeisenä pankkipäivänä eli 10.12.2014 ja c) 1.12.2017 ("Ostositoumus").

Osakkeenomistajat, joiden yhteenlaskettu omistusosuus SSK:n osakkeista on noin 69,9 prosenttia, sitoutuivat hyväksymään Ostotarjouksen vain siltä osin, että Konsortion Tarjouksentekijän Ostotarjouksen perusteella saama SSK:n liikkeeseen laskemien osakkeiden määrä vastaa 51 prosenttia osakkeista.

SSK:n hallitus käsitteli ostotarjouksen asianmukaisesti arvopaperimarkkinalain edellyttämällä tavalla pyrkimyksenään turvata kaikkien osakkaiden intressit. SSK:n hallitus julkisti lopullisen arvopaperimarkkinalain mukaisen lausuntonsa Ostotarjouksesta 5.11.2014. Lausunnossaan hallitus piti Ostotarjousta ja Tarjoushintaa vallitsevissa olosuhteissa kohtuullisina sekä järjestelyä SSK:n kannalta strategisesti hyvänä. Ostotarjoukseen liittyen SSK on saanut taloudelliselta neuvonantajaltaan fairness opinion -lausunnon.

Konsortion tekemä ostotarjous alkoi 6.11.2014 Finanssivalvonnan hyväksytyä tarjousasiakirjan. Ostotarjous päättyi 27.11.2014.

Ostotarjous toteutui tarjousasiakirjan tarkoittamalla tavalla. Ostotarjouksen tuloksena tarjouksen tehnyt konsortio hankki omistukseensa 51 % yhtiön osakkeista 5.12.2014 tehdyillä kaupoilla. Tämä yhdessä konsortioon kuuluvan Core Capital Oy:n aikaisemman 1,81 %:n omistuksen kanssa nosti ostotarjouksen tehneen konsortion omistuksen 52,81 %:iin.

Konsortio ilmoitti tarjousasiakirjassa tarkoituksena olevan jatkaa kiinteistöliiketoimintaa sekä säilyttää yhtiö pörssissä. Konsortio kertoi ostotarjousasiakirjassa, että yhtiön liiketoiminnan volyyymiä ja tulosta pyritään kasvattamaan sekä osakasmäärää laajentamaan.

#### OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Tarkasteluajanjaksona yhtiön osakkeiden kaupantekokurssi Helsingin Pörssissä vaihteli 2,72 eurosta 5 euroon (2,72 eurosta 2,96 euroon). Katsauskauden päätöskurssi oli 4,88 euroa (2,96 euroa). Osakkeiden kokonaisvaihto pörssissä 1.1.- 31.12.2014 oli toteutuneen ostotarjouksen vuoksi huomattavasti aikaisempaa suurempi eli 828 158 kappaletta (27 631 kappaletta). Kokonaisvaihdon arvo oli 4 047 555 euroa (78 671 euroa).

#### HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallitukseen kuuluivat vuonna 2014 Esa Haavisto, (puheenjohtaja), Mari Grönroos, jäsen ja Mikael Grönroos jäsen.

13.1.2015 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa myönnettiin ero vanhalle hallitukselle ja uuden hallituksen kokoonpanoksi tuli seuraava:

Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Esa Haavisto ja Mikael Grönroos.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi varatuomari Ilpo Pirilä 31.12.2014 asti.

Yhtiön hallitus valitsi 17.12.2014 yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.1.2015 alkaen diplomi-insinööri Petri Roinisen.

Yhtiön tilintarkastaja on PricewaterhouseCoopers Oy ja päävastuullinen tilintarkastaja on Mika Kaarisalo, KHT.

Yhtiöllä ei toimitusjohtajan lisäksi ollut palveluksessaan muuta henkilökuntaa vuonna 2014.

#### KONSERNIRAKENNE

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat emoyhtiön lisäksi keskinäiset kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Antintori ja Kiinteistö Oy Toejoen City. Emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa molemmat tytäryhtiönsä 100 %:sti.

#### RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen kehitys on riippuvainen liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta.

Hotellitilojen vuokrasopimus ulottuu 31.12.2025 asti.

Muut kuin hotellitilojen vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi jatkuvia kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Riskien hallintaan vaikutetaan neuvotteluteitse ja seurannalla.

Arvopaperisijoituksiin liittyy pörssikurssien vaihteluun liittyvä riski, johon vaikuttaa yleinen taloudellinen kehitys.

#### ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiö odottaa nykyisen liiketoiminnan tuloksen parantuvan vuonna 2015 kun julkiseen ostotarjoukseen liittyvät kertaluontoiset kustannukset jäävät pois.

Arvopapereiden sijoitustoiminnan tulos riippuu osakemarkkinan tulevasta kehityksestä.

Yhtiön hallitus on käynnistänyt strategian arviointi- ja määrittelyprossin toimitusjohtajanimityksen 1.1.2015 ja hallitusnimitysten 13.1.2015 tultua voimaan. Strategiaprosessin arvioidaan valmistuvat Q1/2015 aikana.

#### TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (TEUR)	2014	2013
LIIKEVAIHTO	752	662
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Työsuhde-etuudet	-30	-31
Poistot	-234	-202
Liiketoiminnan muut kulut	-568	-418

LIIKEVOITTO-/TAPPIO	-80	11
Rahoitustuotot	76	77
Rahoituskulut	-40	-35
TULOS ENNEN VEROJA	-44	53
Tuloverot	16	15
TILIKAUDEN TULOS	-28	68
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteiseksi	0	0
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi; Rahavirran suojaukset	10	10
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	10	78
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille	-28	68
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille	-17	78
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, EUR/osake		
laimentamaton	-0,02	0,04
laimennettu	-0,02	0,04

KONSERNITASE (TEUR)	2014	2013
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	5063	5298
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	204	91
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	690	998
Rahavarat	39	61

VARAT YHTEENSÄ	5996	6448
OMA PÄÄOMA		
EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2556	2556
Muu oma pääoma	1914	2083
Oma pääoma yhteensä	4470	4639
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat	51	79
Korolliset velat	1156	1381
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	225	225
Ostovelat ja muut velat	94	121
Tilikauden verotettavaan tu- loon perustuvat verovelat	0	3
VELAT YHTEENSÄ	1526	1809
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5996	6448

EMOYRITYKSEN OMISTAJIL- LE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	osake pää- oma	yli- kurs- si- rahas- to	suojaus- rahasto	kerty- neet voitto- varat	oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	2556	7	-31	2181	4713
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				68	68
Muut laajan tuloksen erät					
Rahavirran suojaukset			10		10
Tilikauden laaja tulos yhteensä			10	68	78
Liiketoimet omistajien kanssa					
osingonjako				-152	-152
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-152	-152

Oma pääoma 31.12.2013	2556	7	-21	2097	4639
Oma pääoma 1.1.2014	2556	7	-21	2097	4639
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				-28	-28
Muut laajan tuloksen erät					
Rahavirran suojaukset			10		10
Tilikauden laaja tulos yhteensä			10	-28	-18
Liiketoimet omistajien kanssa					
osingonjako				-152	-152
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-152	-152
Oma pääoma 31.12.2014	2556	7	-11	1918	4470

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (TEUR)	2014	2013
Liiketoiminnan nettorahavirta	-29	171
Investointien rahavirrat:		
-investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-1 342
-rahoitusarvopapereiden myynti	347	411
-investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin		-25
-saadut osingot	36	42
Investointien nettorahavirta	383	-914
Rahoituksen rahavirta		
-lainojen nostot		906
-lainojen takaisinmaksut	-225	-100
-emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152	-152
Rahoituksen nettorahavirta	-377	-654
Rahavarojen muutos	-22	-89

TUNNUSLUKUJA	2014	2013
Osakekohtainen tulos (EUR)	-0,02	0,04
Osakekohtainen oma pääoma (EUR)	2,94	3,05

Omavaraisuusaste %	74,5	71,9
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen (TEUR)	0	1 342
% liikevaihdosta	0,0	202,6

Tilinpäätöstiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tilinpäätös julkaistaan 20.2.2015.

Varsinainen yhtiökokous pidetään 23.3.2015 klo 13 Pörssitalossa Helsingissä, osoitteessa Fabianinkatu 14, A-rappu, 2. kerros. Sisäänkäynti Nasdaq Helsinki vastaanoton kautta

#### HALLITUKSEN OSINGONJAKOESITYS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1.242.467,34 euroa. Hallitus ehdottaa 23.3.2015 pidettävälle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 151 945,70 euroa eli 0,10 euroa per osake. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 25.3.2015. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 10.4.2015 alkaen.

Helsingissä, helmikuun 16. päivänä 2015

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 - 761 9669

#### JAKELU

Helsingin Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet

#### TILINPÄÄTÖSTIEDOTTEEN LIITETIEDOT

Laatimisperusta

Tilinpäätöstiedote on laadittu noudattaen IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita, mutta sen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 -standardin vaatimuksia. Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan tilinpäätöksessä historialliseen alkuperäiseen hankintamenuun ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuen.

Osakepääoma, osakkeet Ja osingot

Yhtiön osakepääoma oli 31.12.2014 2 555 543,23 euroa ja osakemäärä 1 519 457 kpl. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 1,68 euroa. Vasta-arvo ei ole tarkka arvo.

14.3.2014 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 152 TEUR eli 0,10 euroa per osake. Osinko maksettiin 26.3.2014.

Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	2014	2013
Hankintameno 1.1.	17688	16346
Lisäykset	0	1342
Hankintameno 31.12	17688	17688
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	12390	12188
Tilikauden poistot	234	202
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12	12624	12390
Kirjanpitoarvo 1.1.	5298	4157
Kirjanpitoarvo 31.12	5063	5298

Lähipiiritapahtumia koskevat liitetiedot

lähipiiritapahtumat	2014	2013
toimitusjohtajan palkka	19 200	19 200
palkkiot hallituksen jäsenille:		
Esa Haavisto, puheenjohtaja	3000	4000
Mari Grönroos, varsinainen jäsen	1500	2000
Mikael Grönroos, varsinainen jäsen	1500	2000