

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN OSAVUOSIKATSAUS 31.08.2011 klo 10  
KIINTEISTÖT OYJ

SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2011

SSK-konsernin tulos katsauskaudella oli 132 TEUR (117 TEUR).  
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja katsauskaudella oli 165 TEUR (156 TEUR). Liikevaihto oli 349 TEUR (374 TEUR), tulos/osake 0,09 EUR (0,08 EUR) ja oma pääoma/osake 3,22 EUR (3,04 EUR).

#### 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 kaikki tilat on vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 4300 m<sup>2</sup> hotelli- ja ravintolatilaa. Kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä 3 eri vuokralaista.

Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025.

Katsauskauden aikana toteutettiin Antintorin kiinteistössä investointi, jossa noin 800 m<sup>2</sup> toimistotiloja muutettiin hotellihuoneiksi. Hotellihuoneita on nyt aikaisemman 82 huoneen sijasta 118 kpl. Tämän investoinnin kokonaiskustannukset tulevat olemaan noin 1,6 MEUR.

Hotellin käytössä olevien muiden tilojen peruskorjausinvestointia aikaistetaan osittain niin, että työt alkavat tämänhetkisen suunnitelman mukaan tulevan vuodenvaihteen aikoihin. Työn alle tulevat tässä vaiheessa ravintolatilojen uudistus ja yökerhotilan muuttaminen seminaarihuoneiksi. Tämän vaiheen kustannuksiksi arvioidaan tällä hetkellä noin 450 TEUR.

##### 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 vähittäiskauppatoimintaan.

#### KAUDEN 1.1.2011 - 30.6.2011 TULOS

Konsernin tulos oli 132 TEUR (117 TEUR). Kauden liikevaihto konsernissa oli 349 TEUR (368 TEUR) koostuen vuokratuotoista. Liikevoitto oli kaudella 84 TEUR (152 TEUR) Liikevoiton heikentyminen edelliseen kauteen verrattuna johtuu remontin aikaisen liikevaihdon laskulla ja remontista aiheutuneiden välillisten kulujen kasvulla

Rahoitustuotot sisältävät sijoitusten realisoitumattomia arvonnousuja noin 51 TEUR (-31 TEUR).

#### PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin oma pääoma oli 4893 TEUR, (4616 TEUR) ja omavaraisuusaste 78,5 % (96,7 %). Vieraan pääoman määrä oli 1336 TEUR (159 TEUR), josta pankkilainan

osuus oli 950 TEUR (0 TEUR). Vieraan pääoman kasvu johtuu katsauskauden aikana toteutuneen investoinnin rahoituksesta. Oma pääoma osaketta kohti oli 3,22 EUR (3,04 EUR).

Yhtiön likviditeetti on hyvä.

#### OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Tarkasteluajanjaksona yhtiön osakkeiden kaupantekokurssi Helsingin Pörssissä vaihteli 4,15 eurosta 3,88 euroon (4,10 eurosta 3,83 euroon). Katsauskauden päätöskurssi oli 3,88 euroa (4,10 euroa). Osakkeiden kokonaisvaihto pörssissä 1.1. - 30.6.2011 oli 7 108 kappaletta (12 163 kappaletta). Kokonaisvaihdon arvo oli 28 280 euroa (48 435 euroa).

#### HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Hallituksen kokoonpano on seuraava: puheenjohtaja Esa Haavisto, varapuheenjohtaja Nino Grönroos, varsinainen jäsen Jorma Tirri.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii VT Ilpo Pirilä. Konsernin palveluksessa ei tällä hetkellä ole henkilökuntaa.

Yhtiön tilintarkastajana on PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-Yhteisö, vastuunalaisena tarkastajana KHT Mika Kaarisalo.

#### KONSERNIRAKENNE

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj -konserniin kuuluvat keskinäiset kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Antintori ja Kiinteistö Oy Toejoen City sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa aikaisempina vuosina harjoittanut SSK Interpori Oy, jolla ei enää ole toimintaa. Emoyhtiö SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj omistaa kaikki kolme tytäryhtiötään 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 sekä yleisen korkotason vaihteluun liittyvä hintariski. Näihin asioihin vaikuttaa mm. yleinen taloudellinen kehitys.

#### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Tämänhetkisen arvion mukaan liikevaihto ja tulos vuokraustoiminnan osalta saattaa kuluvana tilikautena lievästi laskea toteutetun hotellitilojen laajentamisremontin takia.

Arvopaperisijoitusten osalta kuluvan kauden tulos riippuu täysin kurssikehityksestä. Katsauskauden päättymisen jälkeen arvopaperisijoitusten kurssit ovat selkeästi laskeneet. Jos kurssitaso pysyy tämän katsauksen julkistamishetken tasolla vuodenvaihteeseen asti, on laskun vaikutus konsernin tulokseen huomattava.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(TEUR)	1-6/2011	1-6/2010	muutos %	1-12/2010
LIIKEVAIHTO	349	374	6,68	695
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0
Poistot	-59	-61	-3,28	-120
Liiketoiminnan muut kulut	-206	-162	27,16	-392
LIIKEVOITTO-/TAPPIO	84	152	-44,74	177
Rahoitustuotot	97	36	169,44	377
Rahoituskulut	-16	-31	-48,39	-5
VOITTO ENNEN VEROJA	165	156	5,77	550
Tuloverot	-33	-40	-7	-136
KATSAUSKAUDEN VOITTO	132	117	12,82	414
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS YH- TEENSÄ	132	117	12,82	414
Katsauskauden tuloksen jakau- tuminen emoyrityksen osak- keenomistajille	132	117	12,82	414
Emoyrityksen omistajille kuu- luvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, EUR				
laimentamaton	0,09	0,08	12,50	0,27
laimennettu	0,09	0,08	12,50	0,27

KONSERNITASE

(TEUR)	1-6/2011	1-6/2010	muutos %	1- 12/2010
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	3781	2406	57,15	2713
Muut sijoitukset	0	0	0	
Lyhytaikaiset varat				

Myyntisaamiset ja muut saamiset	241	250	-3,60	235
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahavarat	1879	1353	38,88	2276
Rahavarat	329	766	-57,05	422
VARAT YHTEENSÄ	6229	4775	30,45	5645
OMA PÄÄOMA				
EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2556	2556	0	2556
Muu oma pääoma	2337	2060	13,45	2357
Oma pääoma yhteensä	4893	4616	6	4913
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0	0	0	6
Korolliset velat	900	0	..	300
Lyhytaikaiset velat				426
Korolliset velat	50	0	..	
Ostovelat ja muut velat	387	159	143,40	
Velat yhteensä	1337	159	740,88	732
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	6229	4775	30,45	5645

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (TEUR)	osakepääoma	ylikurssi-rahasto	kertyneet voitto-varat	oma pää-oma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2010	2556	7	2088	4651
Osingonjako			-152	

Tilikauden tulos			414	
OMA PÄÄOMA 31.12.2010	2556	7	2350	4913
OMA PÄÄOMA 1.1.2011	2556	7	2350	4913
Osingonjako			-152	
Tilikauden tulos			132	
OMA PÄÄOMA 30.6.2011	2556	7	2330	4893
OMA PÄÄOMA 1.1.2010	2556	7	2088	4651
Osingonjako			-152	
Tilikauden tulos			117	
OMA PÄÄOMA 30.6.2010	2556	7	2053	4616

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (TEUR)	1-6/2011	1-6/2010	1-12/2010
Liiketoiminnan nettorahavirta	113	128	371
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuus hyödykkeisiin	-1189	-38	-404
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahavarojen myynti	448	526	526
Investoinnit käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin	0	0	-550
Saadut osingot	37	0	29
Investointien nettorahavirta	-704	488	-400
Rahoituksen rahavirta			
Korollisten lainojen nostot	650	0	300
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152	-152	-152
Rahoituksen nettorahavirta	498	-152	147

Rahavarojen muutos	-93	464	120
--------------------	-----	-----	-----

TUNNUSLUKUJA	1-6/2010	1-6/2010	1-12/2010
Osakekohtainen tulos (EUR)	0,09	0,08	0,27
Osakekohtainen oma pääoma (EUR)	3,22	3,04	3,23
Omavaraisuusaste %	78,5	96,7	87,00
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen (TEUR)	1127	38	404
% liikevaihdosta	322,9	10,2	58,1

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Esa Haavisto

Ilpo Pirilä  
puh 040 726 5872

JAKELU  
Helsingin Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet  
Rahoitustarkastus

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset ja konsernin vuositilinpäätöksessä 2010 esitettyjen laatimis- ja laskentaperiaatteiden mukaan. Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan tilinpäätöksessä historialliseen alkuperäiseen hankintamenuun ja suunnitelman mukaisesti poistoihin perustuen. Tätä osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä 2010 vuositilinpäätöksen kanssa.

Osakepääoma, osakkeet ja osingot

Yhtiön osakepääoma oli 30.6.2011 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.

15.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 152 TEUR eli 0,10 euroa per osake. Osinko maksettiin 25.3.2011.

#### Tuloverot

Tuloslaskelman veroaste kaudelta 1-6/2011 on 20 %. Veroastetta laskevat rahoitustuottoihin sisältyvät verovapaat osinkotuotot.

Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	30.6.2011	30.6.2010	2010
Hankintameno 1.1.	14568	14164	14164
Lisäykset	1127	30	404
Hankintameno 30.6./31.12	15695	14202	14568
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	11856	11735	11735
Tilikauden poistot	59	61	120
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.6./31.12	11915	11769	11856
Kirjanpitoarvo 1.1.	2713	2429	2429
Kirjanpitoarvo 30.6./31.12	3781	2406	2713

Lähipiiritapahtumia koskevat liitetiedot

Lähipiirin kanssa on toteutettu seuraavat liiketapahtumat:

Tavaroiden ja palveluiden ostot EUR	1.1.-30.6.2011	1.1.-30.6.2010	2010
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvaltayhteisöt	13 435	11 523	17 537
Velat lähipiiriläisille			
Johto ja heidän määräys- ja vaikutusvaltayhteisöt	6 913	4 710	4 122