

SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2015

YHTEENVETO TAMMI-MAALISKUUSTA 2015 (Vertailukausi 1.1.-31.3.2014)

- SSK:n liikevaihto oli 196 TEUR (179 TEUR). Kasvu johtui pääosin vuokratuottojen kasvusta
- Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja katsauskaudella oli 131 TEUR (95 TEUR)
- tulos katsauskaudella oli 106 TEUR (84 TEUR). Kasvu johtui liikevaihdon kasvun lisäksi arvopapereiden myyntivoitoista
- tulos/osake 0,07 EUR (0,05 EUR) ja oma pääoma/osake 2,91 EUR (3,01 EUR).
- yhtiön uusi toimitusjohtaja ja hallitus aloittivat työskentelyn tammikuussa
- yhtiö käynnisti tammikuussa strategiaproessin ja kertoi maaliskuussa uudelleensuunnatusta strategiasta
- Investors Housen Management –liiketoiminta siirtyi maaliskuussa tehdyllä liiketoimintakaupalla yhtiön omistukseen 1.4.2015 lukien

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

Tammi-maaliskuun tulos parani edellisvuoden vertailujaksosta mihin vaikuttivat sekä kasvaneet vuokratuotot että arvopapereiden myyntivoitto.

Tammikuussa valitun uuden hallituksen toimesta käynnistettiin strategiaproessi, jonka tulokset julkistettiin maaliskuussa. Yhtiön strategiaa uudelleensuunnataan siten, että uudet investoinnit painottuvat asumisen sektoriin. Päätöksen taustalla on se, että juuri tällä kiinteistöliiketoiminnan saralla on paras mahdollisuus kehittää yhtiötä uusien omistajatahojen vahvuuksien kautta. Maaliskuussa toteutimme ensimmäisen uuden strategian mukaisen investoinnin ostamalla Investors Housen management –toiminnot.

KAUDEN 1.1.2015 - 31.3.2015 TULOS

Konsernin tulos oli 106 TEUR (84 TEUR). Kauden liikevaihto konsernissa oli 196 TEUR (179 TEUR) koostuen vuokratuotoista. Liikevoitto oli kaudella 16 TEUR (19 TEUR). Katsauskauden tuloksen kasvu muodostuu pääasiassa vuokratuottojen ja rahoitustuottojen kasvusta.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin oma pääoma oli 4426 TEUR, (4573 TEUR) ja omavaraisuusaste 72,8 % (72,5 %). Vieraan pääoman määrä oli 1655 TEUR (1733 TEUR), josta pankkilainan osuus oli 1350 TEUR (1575 TEUR). Oma pääoma osaketta kohti oli 2,91 EUR (3,01 EUR).

Yhtiön likviditeetti on hyvä.

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 on keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka omistaa Porissa 2339 m²:n suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m²:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat tällä hetkellä noin 55 autolle. Kiinteistöyhtiön lähes kaikki tilat on vuokrattu. Suurin yksit-

täinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 4300 m² hotelli- ja ravintolatilaa. Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa pitkäaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025.

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m²:n suuruisen liikekiinteistön, joka on kokonaan vuokrattu vähittäiskauppatoimintaan.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Tarkasteluajanjaksona yhtiön osakkeiden kaupantekokurssi Helsingin Pörssissä vaihteli 4,80 eurosta 4,92 euroon (2,93 eurosta 3,18 euroon). Katsauskauden päätöskurssi oli 4,80 euroa (3,17 euroa). Osakkeiden kokonaisvaihto pörssissä 1.1. - 31.3.2015 oli 4 927 kappaletta (43 368 euroa). Kokonaisvaihdon arvo oli 24 014 euroa (133 308 euroa). Yhtiöllä on osakkeen markkinatakaussopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa.

HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Hallituksen kokoonpano on seuraava: puheenjohtaja Tapani Rautiainen ja varsinaiset jäsenet Mikael Grönroos, Esa Haavisto ja Timo Valjakka.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Petri Roininen. Lisäksi konsernin palveluksessa on 1.4.2015 alkaen yksi henkilö.

Yhtiön tilintarkastajana on Nexia Oy, KHT-Yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Katja Hanski.

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.

Arvopaperisijoituksiin liittyy pörssikurssien sekä yleisen korkotason vaihteluun liittyvä hintariski. Näihin asioihin vaikuttaa mm. yleinen taloudellinen kehitys. Katsauskauden lopussa konserni ei omistanut arvopaperisijoituksia.

Yhtiön rahoituskustannukset voivat muuttua korkotason muuttuessa, Yhtiön politiikkana on suojata lainat 50-100 %:sti johdannaisin.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(TEUR)	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
LIKEVAIHTO	196	179	752
Henkilöstökulut	-12	-7	-30
Poistot	-59	-59	-234
Liiketoiminnan muut kulut	-109	-95	-568
LIKEVOITTO-/TAPPIO	16	19	-80
Rahoitustuotot	128	87	76
Rahoituskulut	-13	-10	-40
TULOS ENNEN VEROJA	131	95	-44
Tuloverot	-26	-12	16
KATSAUSKAUDEN TULOS	106	84	-28
Muut laajan tuloksen erät	0	0	0
Erät, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisesti			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi; Rahavirran suojaukset	3	3	10
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	108	86	10
Katsauskauden tuloksen jakautuminen emoyrityksen osakkeenomistajille	105	83	-28
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen emoyrityksen osakkeenomistajille	108	86	-17
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos, EUR			
laimentamaton	0,07	0,05	-0,02
laimennettu	0,07	0,05	-0,02

KONSERNITASE

(TEUR)	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Pitkäaikaiset varat			
Muut aineettomat hyödykkeet	400	0	0
Sijoituskiinteistöt	5005	5239	5063
Laskennalliset verosaamiset	37		
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	177	43	204
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavarat	0	837	690
Rahavarat	462	188	39
VARAT YHTEENSÄ	6081	6306	5996
OMA PÄÄOMA			
EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2556	2556	2556
Muu oma pääoma	1870	2018	1914
Oma pääoma yhteensä	4426	4573	4470
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	0	68	51
Korolliset velat	1156	1381	1156
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	194	194	225
Ostovelat ja muut velat	305	90	94
Velat yhteensä	1655	1733	1526
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	6081	6306	5996

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	osakepääoma	yli-kurssi-rahasto	suojaus-rahasto	kertyneet voitto-varat	oma pää-oma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2014	2556	7	-21	2097	4639
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				84	84
Rahavirran suojaukset			3		3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			3	84	86
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osingonjako				-152	-152
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-152	-152
OMA PÄÄOMA 31.3.2014	2556	7	-18	2029	4573
EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	osakepääoma	yli-kurssi-rahasto	suojaus-rahasto	kertyneet voitto-varat	oma pää-oma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2015	2556	7	-11	1918	4470
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				106	106
Rahavirran suojaukset			3		3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			3	106	108
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osingonjako				-152	-152

Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-152	-152
OMA PÄÄOMA 31.3.2015	2556	7	-8	1872	4426
OMA PÄÄOMA 1.1.2014	2556	7	-21	2097	4639
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				-28	-28
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)	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Liiketoiminnan nettorahavirta	36	46	-29
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-400	0	0
Rahoitusarvopapereiden myynti	818	211	347
Saadut osingot	0	36	36
Investointien nettorahavirta	418	247	383
Rahoituksen rahavirta			
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-31	-31	-225
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-136	-152
Rahoituksen nettorahavirta	-31	-167	-377
Rahavarojen muutos	423	126	-22

TUNNUSLUKUJA	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Osakekohtainen tulos (EUR)	0,07	0,05	-0,02
Osakekohtainen oma pääoma (EUR)	2,91	3,01	2,94
Omavaraisuusaste %	72,8	72,5	74,5
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen (TEUR)	0	0	0
% liikevaihdosta	0	0	0

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors Housen Management –liiketoiminta siirtyi yhtiön omistukseen 1.4.2015 alkaen. Investointi oli ensimmäinen askel asumiseen suunnatun strategian toteuttamisessa.

Yhtiö lisäsi lainojen korkosuojauksia 15.4.2015 alkaen siten, että lainojen suojausaste nousi noin 67 %:iin.

Hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen 28.4.2015 päättämään yhtiön toiminimen muuttamisesta muotoon Investors House Oyj.

Tilikauden 2014 tuloksen perusteella maksettava osinko 0,10 €/osake maksettiin 10.4.2015.

Yhtiön hallitus teki päätöksen siirtää kolmen kuukauden välein julkaistaviin osavuositarkastuksiin. Päätöksen tarkoitus on parantaa sijoittajainformaatiota.

NÄKYMÄT VUODELLE 2015

Yhtiö on aikaisemmin ilmoittanut vuoden 2015 tuloksen paranevan vuoden 2014 tulokseen verrattuna, kun vuoden 2014 kertaluonteiset, julkiseen ostotarjoukseen liittyvät kustannukset jäivät pois.

28.4.2015

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 761 9669

JAKELU

Helsingin Pörssi

Keskeiset tiedotusvälineet

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperusta

Osavuositarkastus on laadittu IFRS:n kirjaamis- ja arvostamisperiaatteiden mukaisesti, mutta kaikkia IAS 34:n vaatimuksia ei ole noudatettu

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan tilinpäätöksessä historialliseen alkuperäiseen hankintamenuon ja suunnitelman mukaisiin poistoihin perustuen. Tätä osavuositarkastusta tulee lukea yhdessä 2014 vuosittain tilinpäätöksen kanssa.

Osakepääoma, osakkeet ja osingot

Yhtiön osakepääoma oli 31.3.2015 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.

23.3.2015 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 152 TEUR eli 0,10 euroa per osake. Osinko maksettiin 10.4.2015.

Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	31.3.2015	31.3.2014	2014
Hankintamenu 1.1.	17688	17688	17688
Lisäykset	0	0	0
Hankintamenu 31.3./31.12	17688	17688	17688
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	12624	12390	12390
Tilikauden poistot	59	59	234
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.3./31.12	12683	12449	12624
Kirjanpitoarvo 1.1.	5064	5298	5298
Kirjanpitoarvo 31.3./31.12.	5005	5239	5064

Lähipiiritapahtumia koskevat liitetiedot

Investors House Oyn kanssa 18.3.2015 allekirjoitettu ja 1.4.2015 voimaantullut Management-toimintojen liiketoimintakauppa oli lähipiirikauppa, jossa myyjänä toimineen Investors House Oy:n omistaa Maakunnan Asunnot Oy, joka on myös SSK:n merkittävä omistaja. Kauppa toteuttaa yhtiön strategiaa. Jotta voitiin varmistua liiketoimintakaupan markkinaehtoisuudesta, pyydettiin ulkopuolista toimijaa arvioimaan kauppahinnan markkinaehtoisuus. Arvioija pitää lausunnossaan kauppahintaa markkinaehtoisena.

Lähipiirin kanssa ei ole toteutettu liiketapahtumia kaudella 1.1.-31.3.2014.