

RISKIEN HALLINTA

Riskienhallinta on keskeinen osa Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n strategista ja operatiivista suunnittelua, päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää.

Yhtiössä on konservatiivinen suhtautuminen riskeihin ja riskinotossa pitäydytään liiketoimintastrategian määrittämässä raameissa. Sijoitussalkun rakennetta pyritään jatkuvasti kehittämään ja tasapainottamaan eri näkökulmista; (esimerkiksi hajauttamalla kiinteistöjä eri käyttötarkoitusten mukaan, välttämällä liian suuria vuokralaisia, keskittymällä pääkaupunkiseudulle).

Kiinteistösijoitustoiminnan strategiset perusteet on määritelty ja uusien hankkeiden sekä myyntien arvioinnissa merkittävänä lähtökohtana pidetään uuden sijoituksen tai myynnin vaikutusta strategiaan tavoitteisiin. Tämän hetkisenä merkittävimpänä riskialueena yhtiö pitää avainhenkilöriskiä sekä yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta, joka voi välillisesti vaikuttaa yhtiöön. Myös muut johdon tunnistamat riskialueet ja keinot, joilla johto on pyrkinyt niihin varautumaan on kuvattu alla.

Strategiset riskit

Maailmantalouden epävarmuus Yhtiön liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi maailmantalouden epävarmuus. Vuoden 2009 loppupuolella epävarmuus on heijastunut sijoittajien tuottovaatimukseen. Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoiminnan kannalta maailmantalouden epävarmuus saattaa heijastua toimitiloja vuokraavien asiakkaiden liiketoimintaan ja välillisesti yhtiön tuottoihin.

Epävarmaa tilannetta yhtiö on pyrkinyt hallitsemaan realisoimalla kiinteistöomaisuuttaan, joka on ollut yhtiön pitkänikäisen sijoitussalkussa, mutta josta se on näkemyksensä mukaan saanut epävarmaan tilanteeseen nähden hyvän hinnan.

Kiinteistösijoitusten maantieteellinen sijainti Kiinteistösijoitusten maantieteellinen sijainti alueella, jossa yhtiöllä on pienemmät vaikutusmahdollisuudet tai markkina-asiantuntemus saattaa olla riski.

Yhtiö on pitänyt kiinteistösijoitustoiminnan painopistealueena pääkaupunkiseutua, jossa yhtiön asiantuntemus ja yleinen markkinoiden ennustettavuus on hyväksyttävällä tasolla.

Osaomistuksiin perustuvat kiinteistösijoitukset Yhtiö katsoo, että osaomistuksiin kiinteistösijoituksissa saattaa liittyä riski siitä, että yhteistyöosapuolilla on eriävät näkemykset kiinteistöjen kehittämisestä ja jalostuspotentiaalista.

Yhtiö pyrkii hallitsemaan osaomistuksiin liittyvää riskiä sijoittamalla vain yksin omistamiinsa kiinteistöihin ja tontteihin.

Asiakaskannan yksipuolisuus Asiakaskannan yksipuolisuus tai keskittyminen tietyille toimialalle saattaisi olla riski. Yhtiö pyrkii hajauttamaan toimitilojen vuokrausta eri toimialoilla toimiville yrityksille, jolloin esimerkiksi matalasuhdanteesta johtuva toimitilojen supistunut käyttötarve yhdellä toimialalla ei vaikuttaisi nopealla aikavälillä ratkaisevasti yhtiön tuottoihin.

Aviapolis-alueen kehittyminen Yhtiöllä on merkittävä kehityskohde Econia Business Park Aviapoliksen alueella Vantaan Äyritie 6:ssa. Strateginen riski on Aviapolis-alueen kehittymisen tai odotetun kasvuvauhdin hidastuminen.

Yhtiö pyrkii hallitsemaan tähän liittyvää riskiä rakentamalla kohdetta vaiheittain vuokrasopimuskannan mukaan.

Operatiiviset riskit

Avainhenkilöriski Yhtiön pienen henkilöstömäärän vuoksi (7 henkilöä) avainhenkilöriski on suuri. Yhtiö pyrkii hallitsemaan avainhenkilöriskiä osittain päällekkäisillä työnkuvilla.

Kiinteistöjen osto- ja myyntiprosessiin liittyvät riskit Kiinteistöinvestointeihin liittyy riski, jos yhtiö ei arvioi tulevaisuuden tuottopotentiaalia oikein.

Yhtiö pyrkii hallitsemaan merkittäviin hankkeisiin liittyviä riskejä määrämuotoisella prosessilla, jossa hankkeet (ostot/myynnit) käydään läpi ennen hallituskäsittelyä. Tavoitteiden seuraamiseksi on luotu mittaristo, jolla johto simuloi ja seuraa investoinnin vaikutusta merkittävimpiin tunnuslukuihin.

Ulkoiset palveluntuottajat Kiinteistön ylläpitoon liittyy operatiivisia riskejä esimerkiksi ulkoistuskumppaneiden työn laatuun liittyen.

Yhtiö on ottanut kiinteistöjen hallintointia enenevässä määrin omiin käsiin.

Tietojärjestelmät Lyhytaikaisetkin tietojärjestelmiin ja tietoliikenteeseen liittyvät häiriöt vaikeuttavat yhtiön toimintaa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj tukeutuu Tallberg-konsernin tietohallintoon ja tietojärjestelmien osalta on laadittu jatkuvuussuunnitelma.

Rahoitusriskit Mahdollisia rahoitusriskejä ovat maksuvalmiuteen, korko- ja hintatasoon sekä saataviin ja luottoihin liittyvät riskit.

Maksuvalmius Lisää tietoa maksuvalmiusriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (23) Rahoitusriskien hallinta; Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski.

Korko- ja hintariskit Konserni altistuu markkinariskeistä lähinnä korko- ja hintariskille. Lisää tietoa korko- ja hintariskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen

liitetiedoissa kohdassa (23) Rahoitusriskien hallinta; Markkinariski.

Saatava- ja luottoriskit Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaisopimusten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspolitiikan. Lisää tietoa saatava- ja luottoriskien hallinnasta löytyy tilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa (23) Rahoitusriskien hallinta; Luottoriski.

Vahinko- ja vastuuriskit Mahdollisia vahinkoriskejä ovat tulipalo ja toimitilaturvallisuusriskit sekä johdon vastuukysymykset.

Yhtiöllä on lähes poikkeuksetta omistamissaan kiinteistöissä täysarvovakuutukset sekä vuokratulojen keskeytysvakuutukset 12 kuukauden vuokratuottojen turvaamiseksi. Toimitusjohtajalla ja hallituksella on vastuuvakuutus.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallitus ja toimitusjohtaja seuraavat liiketoimintaan liittyviä riskejä. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa. Riskienhallinnan tulee kattaa niin sisäiset kuin ulkoiset riskit, mitattavissa ja ei mitattavissa olevat riskit sekä yhtiön vaikutusvallassa ja vaikutusvallan ulkopuolella olevat riskit.

Vuokralaisriskiä on hajautettu kasvattamalla kiinteistökantaa ja näin ollen lisäämällä vuokrasopimusten lukumäärää.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:ssä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa.