

3.10.2018

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2018

Katsauskauden liikevaihto 12,1 M€ (13,1 M€) oli 8,1 % pienempi kuin v. 2017 vastaavan ajanjakson liikevaihto johtuen pääosin Lauttasaassa sijaitsevan Gyldenintie 2 kiinteistön vuokrasopimuksen päättymisestä ja sen vaikutuksesta kertyneeseen liikevaihtoon. Nettovuokratuotto 8,1 M€ (9,4 M€) oli 12,4 % edellisvuoden nettovuokratuottoa alempi johtuen pääosin samasta syystä kuin liikevaihdon pienentyminen.

Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,93 M€ (2,59 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2018 oli 74,7 M€ (83,9 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,1 v. (4,5 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on hieman alentunut edellisvuodesta ollen 90 % (91 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2018 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 192,8 M€ (31.8.2017: 192,0 M€).

(FAS)	5-8/18	5-8/17	1-8/18	1-8/17	1-12/17
Liikevaihto (1000 €)	6 000	7 028	12 074	13 141	19 305
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 548	1 202	2 927	2 587	4 227
Tulos/osake,€	0,05	0,04	0,09	0,08	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,14	0,20	0,26	0,34	0,45
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,77	2,75	2,80
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			4,48	4,30	4,42
Taloudellinen vuokrausaste			90 %	91 %	92 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			45 %	43 %	45 %
Omavaraisuusaste markkina- arvoin			55 %	52 %	54 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 1,3 M€ (2,0 M€).

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden suhdannetilanne jatkuu vahvana, mutta suhdannehuipun uskotaan olevan jo takana. Ennätyksellisen viime vuoden jälkeen sijoitusmarkkina on ollut kuitenkin jopa viime vuotta aktiivisempi ja tehtyjen kauppojen lukumäärä on kasvanut. Catellan mukaan ulkomaalaisten sijoittajien osuus koko alkuvuoden transaktiovolyymistä on ollut 58 %.

Tilastokeskuksen mukaan Suomen BKT kasvoi vuoden toisella neljänneksellä 2,5% edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 0,3% vuoden ensimmäisen neljänneksen kasvua suurempi. BKT-kasvun ennustetaan jatkuvan hyvällä tasolla vuoden loppuun saakka.

Alhaisella tasolla pysyttelevä korkotaso ja Suomen talouden hyvä vire houkuttelee edelleen kansainvälistä pää-omaa suomalaisiin kiinteistösiijoituskohteisiin. Helsingin ydinkeskustan kiinteistömarkkinoiden Prime-tuottovaatimus jatkoi laskuaan ja oli Catellan arvion mukaan 3,9% vuoden puolivälissä. Suurin sijoittajakysyntä kohdistuu edelleen parhaimpiin ja vähäriskisempiin kohteisiin, mutta kysyntää on myös muihin kohteisiin. Suomen kiinteistömarkkinoiden vahvimpiina alueina korostuvat edelleen pääkaupunkiseutu ja Tampere.

Vuokramarkkinoilla vajaakäyttöasteet jatkoivat laskuaan kaikissa tilatyypeissä. Kiinteistöjen uudelleenkehittämisen ja asemakaavamuutoshankkeiden myötä ei-markkinaehtoista tilaa poistuu markkinasta ja tämä kehitys myös osaltaan laskee vajaakäyttöä.

Liiketilamarkkinoilla kasvava tilatarjonta ja kulutustrendien muutokset aiheuttavat lievää epävarmuutta. Liiketilamarkkinoiden tulevaisuudenodotukset nähdään toimistomarkkinoita heikommiksi ja niihin kohdistuva sijoittajakysyntä on ollut lievempää.

Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloja on rakenteilla runsaasti pääkaupunkiseudulla. Tulevaisuudessa kolmos- ja nelostie alueineen korostuu Suomen logistisina pääväylinä. Sijoittajia kiinnostavat modernit varasto- ja logistiikkakohteet, joita on kuitenkin rajallisesti tarjolla. Monet suuret tuotantokiinteistöt ovat pääosin käyttäjien omassa omistuksessa.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2018 oli 12,1 M€ (13,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 90 % (91 %), ja nettovuokratuotto oli 8,2 M€ (9,4 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,9 M€ (2,6 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,09 € (0,08 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45 % (43 %) ja markkina-arvoin 55 % (52 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 6,3 M€ (8,1 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,5 M€ (2,1 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -5,9 M€ (-3,4 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 3,0 M€ (2,5 M€). Uusia lainoja ei otettu (+2 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 44 t€ (71 t€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2018 olivat 74 M€ (81 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2018–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2018 oli 42,0 M€ (32,0 M€) eli korkosuojausaste oli 57 % (40 %).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 2.5.2018 - 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl (16.380 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2018 on 23.740.184 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon lasku oli -1,2 M€ (-2,1 M€), huomioiden katsauskaudella kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 1,2 M€ (2,0 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2018 oli yhteensä 192,8 M€ (31.8.2017: 192,0M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2018.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2018 oli 4,48 €/osake (31.8.2017: 4,30 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 17.4.2018 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 2.5.2018 ja 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on myynyt 1.10.2018 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Höyläämötie 2:n koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kyseessä on noin 2700 m²:n suuruinen toimisto- ja tuotantorakennus, joka on kokonaan vuokrattu nykyiselle pääkäyttäjälle.

Tehdyllä kaupalla on negatiivinen tulosvaikutus vuoden 2018 tulokseen.

VUODEN 2018 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vilkastuneen vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön strategian uudistyö etenee ja uudesta strategiasta päätetään vuoden 2018 loppuun mennessä.

V. 2018 toteutuva liikevaihto tulee olemaan hieman edellisvuotta pienempi ja tuloksen ennustetaan jäävän hieman v. 2017 tuloksesta, katsauskauden jälkeen toteutetun kiinteistökaupan johdosta.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 3.10.2018
Hallitus

Jakelu:
Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	5-8/18	5-8/17	1-8/18	1-8/17	1-12/17
Vuokrausaste, %			90	91	92
Liikevaihto, teur	6 000	7 028	12 074	13 141	19 305
Liikevoitto, teur	2 088	1 711	3 994	3 596	5 743
Tase, Meur			146	152	150
Tulos/osake, eur	0,05	0,04	0,09	0,08	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,14	0,20	0,26	0,34	0,45
Oma pääoma /osake, eur			2,77	2,75	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,2	3,7	3,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.			5,0	4,4	4,9
Omavaraisuusaste, %			45,3	43,0	44,6
Investoinnit yhteensä, Meur	0,6	1,1	1,3	2,0	3,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	10,4	16,1	10,8	15,6	19,2
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 740 184	23 749 940	23 749 940
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 745 821	23 759 607	23 756 385
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/18	5-8/17	1-8/18	1-8/17	1-12/17
Liikevaihto	6 000	7 028	12 074	13 141	19 305
Liiketoiminnan muut tuotot	5	0	5	0	0
Kulut					
Poistot	-1 618	-3 170	-3 214	-4 866	-6 509
Liiketoiminnan muut kulut	-2 299	-2 146	-4 871	-4 679	-7 053
Liikevoitto	2 088	1 711	3 994	3 596	5 743
Rahoituskulut (netto)	-540	-509	-1 067	-1 009	-1 516
Voitto ennen veroja	1 548	1 202	2 927	2 587	4 227
Tuloverot	-382	-313	-730	-663	-946
Katsauskauden voitto	1 166	889	2 197	1 924	3 281
Tulos/osake, EUR	0,05	0,04	0,09	0,08	0,14

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2018	31.8.2017	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	144 000	147 571	146 301
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	144 001	147 572	146 302
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	468	247	379
Lainat ja muut saamiset	259	2 355	572
Rahavarat	1 505	2 094	2 587
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	2 231	4 696	3 538
VASTAAVAA YHTEENSA	146 232	152 268	149 840
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 869	1 913	1 913
Kertyneet voittovarot	40 780	40 349	40 349
Katsauskauden voitto	2 197	1 924	3 281
OMA PAAOMA YHTEENSA	65 873	65 214	66 570
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	46 000	61 000	66 000
Muut velat			
Laskennalliset verovelat	3 332	3 125	3 332
	49 332	64 125	69 332
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	3 027	2 930	2 938
Lyhytaikaiset korolliset velat	28 000	20 000	11 000
	31 027	22 930	13 938
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	80 359	87 055	83 270
VASTATTAVAA YHTEENSA	146 232	152 268	149 840

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/18	1-8/17	1-12/17
LIIKETOIMINNAN RAHAVIR RAT			
Katsauskauden tulos	2 197	1 924	3 281
Oikaisu;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	3 214	4 866	6 509
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	387	563	802
Rahoituserät	1 067	1 009	1 516
Verot	730	663	946
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	226	745	195
Osto- ja muiden velkojen muutos	191	-35	-140
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 191	-1 179	-1 500
Saadut korot	4	3	6
Maksetut verot	-559	-449	-822
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	6 266	8 110	10 793
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIR RAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 454	-2 140	-3 703
Muiden sijoitusten myynti	0	0	3 255
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	-601	-484
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1 454	-2 741	-932
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT			
Lainojen nostot	0	0	5 000
Lainat emoyhtiöltä	0	2 000	0
Lainojen takaisinmaksut	-3 000	-2 470	-9 470
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-44	-71	-71
Maksetut osingot	-2 850	-2 852	-2 852
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT	-5 894	-3 393	-7 393
Rahavarojen muutos	-1 082	1 976	2 468
Rahavarat katsauskauden alussa	2 587	119	119
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 505	2 094	2 587
MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL			Yhteensä
31.12.2008			26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)			-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet			26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet			25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet			25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet			25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet			25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet			25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet			23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet			23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet			23 749 940
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-9 756
31.8.2018 Ulkona olevat osakkeet			23 740 184

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2018	31.8.2017	31.12.2017
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	42 000	32 000	42000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 885	-999	-1 997

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 17.4.2018 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2017 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2016). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2018	31.8.2017	31.12.2017
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	74 000	79 000	77 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	15 917	18 888	18 888
Kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	61 530	61 530
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382