

15.6.2016

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2016

Katsauskauden liikevaihto 5,35 M€ oli 8,0 % suurempi kuin v. 2015 vastaavan ajanjakson liikevaihto 4,95 M€. Nettovuokratuotto oli 3,7 M€, kun se edellisvuonna oli 3,4 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,33 M€ (1,41 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2016 oli 69,9 M€ (63,9 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,3 v. (3,9 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on hieman laskenut, mutta on edelleen korkealla 94 %: n tasolla (95 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2016 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 169,0 M€ (161,1 M€). Ko. käypä arvo on yhtiön historian korkein.

(FAS)	1-4/16	1-4/15	1-12/15
Liikevaihto (1000 €)	5 352	4 954	15 377
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 328	1 408	4 469
Tulos/osake, €	0,04	0,04	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,15	0,12	0,37
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	2,61	2,64	2,68
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake, €	4,00	3,84	4,03
Taloudellinen vuokrausaste	94 %	95 %	94 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	48 %	53 %	49 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	56 %	59 %	57 %

## KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 1,6 M€ (2,0 M€).

Merkittävin investointi on Keravalle Europress Group Oy: n käyttöön rakennettava n. 2 000 m<sup>2</sup>: n suuruinen tuotantotilojen laajennus. Rakennustyöt käynnistyivät maaliskuussa 2016 ja laajennus valmistuu elokuussa 2016.

Pohjois-Tapiolassa osoitteessa Tietäjätie 12 on ollut vireillä asemakaavamuutos v. 2013 lähtien. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuin kerrostalojen korttelialueeksi. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 21.3.2016 ja muutos tuli lainvoimaiseksi 3.5.2016. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on noin 4 700 kem<sup>2</sup>. Ko. KOy: n

osakekanta tullaan tehdyn esisopimuksen mukaisesti myymään YIT Rakennus Oy: lle. Tavoitteena on toteuttaa kauppa v. 2016 aikana. Kaupalla tulee olemaan positiivinen tulosvaikutus.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2016 ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistökauppariikkinä on jatkunut vilkkaana. Kaupankäynnin kokonaisvolyymi oli KTI: n mukaan 1,8 miljardia euroa, mikä on neljänneksi vilkkain kvartaalilukema kautta aikain. Kokonaisvolyymiä nostivat erityisesti muutamat suuret kiinteistösalkkukaupat.

Toimistojen käyttöaste on pysynyt matalana etenkin pääkaupunkiseudulla. Talven aikana kehitys kääntyi kuitenkin lievästi positiivisemmaksi, sillä KTI: n mukaan käyttöaste kohosi syyskuun 80,2 prosentista maaliskuun 81,7 prosenttiin. Helsingissä tyhjän toimistotilan määrä laski kuluneella puolivuotisjaksolla yli 50 000 m<sup>2</sup> ja käyttöaste kohosi kahdella prosenttiyksiköllä yli 84 prosenttiin. Myös Espoossa toimistojen käyttöaste parantui hieman talven aikana, mutta on KTI: n mukaan edelleen alle 75 prosenttia.

Liiketilojen käyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla, selvästi toimistojen käyttöasteita korkeampina. KTI: n mukaan pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste oli maaliskuun alun tilanteessa 95,1 prosenttia.

Vaimea vienti heijastuu teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntään. Pääkaupunkiseudulla ko. tilojen vajaakäyttöaste on lähes 7 prosenttia. Tyhjän teollisuustilan määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen.

## LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2016 oli 5,35 M€ (4,95 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 94 %:ssa (95 %), ja nettovuokratuotto oli 3,7 M€ (3,4 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,3 M€ (1,4 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,04 € (0,04 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 48 % (53 %) ja markkina-arvoin 56 % (59 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 3,6 M€ (3,0 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,6 M€ (1,4 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -2,4 M€ (0,0 M€). Konserni lyhensi lainoja katsauskaudella 2,5 M€ (0,0 M€). Uusia lainoja otettiin 3 M€ (3 M€). Osinkoja maksettiin 2,9 M€ (3,0 M€). Konsernin korolliset velat 30.4.2016 olivat 62,4 M€ (55,9 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2016–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2016 oli 34,3 M€ (21,8 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (39 %).

## OSAKKEET

Yhtiö ei hankkinut katsauskaudella omia osakkeitaan. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2016 oli 23.771.052 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,2 M€ (+2,6 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 1,6 M€ (2,0 M€). Koko

kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2016 oli yhteensä 169,0 M€ (30.4.2015: 161,1 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2016.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2016 oli 4,00 €/osake (30.4.2015: 3,84 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 13.4.2016 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, 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 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki omia osakkeitaan 4.732 kpl (3.158 kpl). Ulkona olevia osakkeita 15.6.2016 on 23.766.320 kpl

## VUODEN 2016 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2016 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu kasvattaminen investoimalla yhtiön sijoituskriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin. Myös Keravalle rakennettavan Europress Group Oy:n käyttöön tulevan n. 2 000 m<sup>2</sup>:n tuotantotilojen laajennuksen hallittu toteuttaminen on yksi vuoden 2016 keskeisimpiä tavoitteita.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vallitsevasta yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan vuonna 2016 paranevan vuoteen 2015 nähden.

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

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 15.6.2016  
Hallitus

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

<b>TUNNUSLUVUT</b>	1-4/16	1-4/15	1-12/15
Vuokrausaste, %	94	95	94
Liikevaihto, teur	5 352	4 954	15 377
Liikevoitto, teur	1 763	1 775	5 702
Tase, Meur	130	127	132
Tulos/osake,eur	0,04	0,04	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,15	0,12	0,37
Oma pääoma /osake, eur	2,61	2,64	2,68
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,2	4,4	4,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,8	4,8	5,3
Omavaraisuusaste, %	47,9	52,7	48,8
Investoinnit yhteensä, Meur	1,6	2,0	9,4
Investoinnit, % liikevaihdosta	29,1	40,3	60,8
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 771 052	25 104 210	23 771 052
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 771 052	25 104 210	24 362 504
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

### **TULOSLASKELMA**

1000 EUR	1-4/16	1-4/15	1-12/15
Liikevaihto	5 352	4 954	15 377
Liiketoiminnan muut tuotot	0	11	11
Kulut			
Poistot	-1 484	-1 256	-4 286
Liiketoiminnan muut kulut	-2 104	-1 933	-5 399
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 763</b>	<b>1 775</b>	<b>5 702</b>
Rahoituskulut (netto)	-435	-367	-1 234
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 328</b>	<b>1 408</b>	<b>4 469</b>
Tuloverot	-317	-330	-981
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1 011</b>	<b>1 078</b>	<b>3 487</b>
Tulos/osake, EUR	0,04	0,04	0,14

### **KONSERNITASE**

1000 EUR	30.4.2016	30.4.2015	31.12.2015
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVAT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	128 911	124 853	128 971
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
<b>PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b>	<b>128 912</b>	<b>124 854</b>	<b>128 973</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	258	157	270
Lainat ja muut saamiset	421	36	1 359
Rahavarat	866	2 009	1 216
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b>	<b>1 545</b>	<b>2 203</b>	<b>2 845</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSA</b>	<b>130 457</b>	<b>127 057</b>	<b>131 818</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PAAOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	2 003	6 975	2 003
Kertyneet voittovarot	37 883	37 248	37 248
Katsauskauden voitto	1 011	1 078	3 487
<b>OMA PAAOMA YHTEENSA</b>	<b>61 925</b>	<b>66 328</b>	<b>63 766</b>
<b>VIERAS PAAOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	38 470	34 410	38 470
Muut velat	186	580	0
Laskennalliset verovelat	2 153	1 847	2 153
	<b>40 809</b>	<b>36 837</b>	<b>40 623</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	3 783	2 452	3 988
Lyhytaikaiset korolliset velat	23 940	21 440	23 440
	<b>27 723</b>	<b>23 892</b>	<b>27 428</b>
<b>VIERAS PAAOMA YHTEENSA</b>	<b>68 532</b>	<b>60 729</b>	<b>68 051</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSA</b>	<b>130 457</b>	<b>127 057</b>	<b>131 818</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-4/16	1-4/15	1-12/15
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	1 011	1 078	3 487
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 484	1 256	4 286
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	134	120	328
Rahoituserät	435	367	1 234
Verot	317	330	981
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	950	1 169	-267
Osto- ja muiden velkojen muutos	24	-721	821
Maksetut korot ja rahoituskulut	-507	-401	-1 189
Saadut korot	2	16	21
Maksetut verot	-214	-222	-662
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>3 636</b>	<b>2 992</b>	<b>9 040</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 634	-1 418	-9 350
Ennakkomaksut	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	0	0	0
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-1 634</b>	<b>-1 418</b>	<b>-9 350</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	1 000	3 000	21 000
Lainat emoyhtiöltä	2 000		-3 000
Lainojen takaisinmaksut	-2 500	0	-8 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	0	0	-4 971
Maksetut osingot	-2 852	-3 012	-3 012
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-2 352</b>	<b>-12</b>	<b>1 077</b>
Rahavarojen muutos	-350	1 561	767
Rahavarat katsauskauden alussa	1 216	448	448
<b>RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>866</b>	<b>2 009</b>	<b>1 216</b>
<b>MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL</b>	<b>Yhteensä</b>		
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		
5-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158		
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052		
30.4.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052		

## LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2016	30.4.2015	31.12.2015
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	34 250	21 750	34 850
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 097	-1 251	-1 493
Valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	5 000	5 000
Sopimusten käypä arvo	-89	-169	-97

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -määräistä.

Valuuttamääräisen luoton rahavirrat on valuutanvaihtosopimuksella muutettu euro-määräisiksi.

Muutosopimuksen mukaisesti valuuttamääräinen laina muuttuu määräajan kuluttua euro-määräiseksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimusta pureta kesken kauden.

## OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 13.4.2016 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2015 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2014). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2016	30.4.2015	31.12.2015
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	60 410	52 850	61 910
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	10 905	10 905
Kiinnitykset kiinteistöihin	51 630	51 630	51 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382