

5.10.2017

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2017

Katsauskauden liikevaihto 13,1 M€ (11,0 M€) oli 19,6 % suurempi kuin v. 2016 vastaavan ajanjakson liikevaihto johtuen pääosin v. 2016 kesällä tehdyistä uusista kiinteistöinvestoinneista. Nettovuokratuotto 9,4 M€ (7,9 M€) oli 18,9 % edellisvuoden nettovuokratuottoa korkeampi.

Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,59 M€ (2,84 M€). Tuloksen heikentyminen edellisvuoteen nähden johtuu pääosin alla olevasta katsauskauden keskeisissä tapahtumissa esiin tuodusta kertaluonteisesta vuokrasopimuksen ennakaisesta päättymisestä.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2017 oli 83,9 M€ (83,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,5 v. (4,4 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on hieman alentunut edellisvuodesta ollen 91 % (93 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2017 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 192,0 M€ (31.8.2016: 198,1 M€).

(FAS)	5-8/17	5-8/16	1-8/17	1-8/16	1-12/16
Liikevaihto (1000 €)	7 028	5 640	13 141	10 992	17 153
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 202	1 514	2 587	2 842	6 893
Tulos/osake,€	0,04	0,05	0,08	0,09	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,20	0,17	0,34	0,32	0,38
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,75	2,65	2,79
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			4,30	4,16	4,22
Taloudellinen vuokrausaste			91 %	93 %	93 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			43 %	41 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			52 %	58 %	51 %

## KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 2,0 M€ (29,2 M€).

Suurin investointi kohdistui Keravalle, josta yhtiö osti 15.6.2017 tehdyllä kaupalla Lemminkäinen Talo Oy: ltä KOy Keravan Huhtimontie 20: n koko osakekannan. Kyseessä on rakentamaton tontti, joka tullaan kokonaisuudessaan rakentamaan ensi vaiheessa Europress Group Oy: n ulkovarastointialueeksi.

24.5.2017 yhtiö ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä päättivät yhteisellä sopimuksella vuokrasopimuksen, joka koski noin 2 500 m<sup>2</sup>: n suuruisia toimitiloja Lauttasaaressa osoitteessa Gyldenintie 2 sijaitsevassa kiinteistössä. Tehdyllä sopimuksella tulee olemaan positiivinen vaikutus yhtiön v. 2017 liikevaihtoon, mutta kuolettamattomista peruskorjauksista tehdyistä kertaluonteisista poistoista johtuen tulosvaikutus yhtiön v. 2017 tulokseen on noin 1,36 M€ negatiivinen.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistösijoitusmarkkina on pysynyt erittäin aktiivisena alkuvuonna 2017, ja etenkin kansainväliset sijoittajat ovat tehneet merkittäviä transaktioita. On todennäköistä, että vahvistunut talouskasvu ja historiallisen matala korkotaso tukevat kiinteistömarkkinaa myös loppuvuonna. Kesällä julkistettujen jättikauppojen ansiosta näyttää selvältä, että Suomen transaktiovolyymi tekee tänäkin vuonna uuden ennätyksen.

Positiivinen talouskehitys vaikuttaa myönteisesti hyvien alueiden vuokramarkkinaan. Talouden piristymisestä huolimatta tyhjän toimistotilan määrä koko pääkaupunkiseudulla säilyi lähes ennallaan ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Pääkaupunkiseudulla on edelleen yhteensä noin 1,2 miljoonaa neliötä tyhjää toimistotilaa ja vajaakäyttöaste säilyi noin 14 prosentissa. Helsingissä tyhjän toimistotilan määrä kasvoi Catellan mukaan 57 000 m<sup>2</sup>, ja muutos näkyy etenkin pienemmillä toimistoalueilla. Espoossa muutos oli päinvastainen, kun tyhjän tilan määrä väheni 50 000 m<sup>2</sup>.

Tyhjän liiketilan määrä pääkaupunkiseudulla laski ensimmäisellä vuosipuoliskolla Catellan mukaan noin 33 000 m<sup>2</sup>. Vajaakäyttöaste laski 4,3 prosenttiin, eli se on samalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Tyhjäksi jääneitä tiloja on saatu vuokrattua, minkä lisäksi Espoossa on purettu vanhoja liiketiloja uusien tieltä. Liiketilojen kiihtyvä uudisrakentaminen pääkaupunkiseudulla ei vielä näy vajaakäytössä. Kesäkuun lopulla uutta liiketilaa oli rakenteilla 225 000 m<sup>2</sup>, mikä on 50 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin.

Teollisuuden tuotannossa on ollut positiivista virettä, mutta tyhjän teollisuus- ja logistiikkatilan määrä pääkaupunkiseudulla nousi 6,4 prosenttiin, kasvaen lievästi loppuvuodesta 2016.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2017 oli 13,1 M€ (11,0 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 91 % (93 %), ja nettovuokratuotto oli 9,4 M€ (7,9 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,6 M€ (2,8 M€).

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

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (41 %) ja markkina-arvoin 52 % (50 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 8,1 M€ (7,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 2,1 M€ (27,7 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -3,4 M€ (20,2 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 2,5 M€ (4,0 M€). Uusia lainoja otettiin 2 M€ (27 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 71 t€ (20 t€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2017 olivat 81 M€ (84,9 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2017–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2017 oli 32,0 M€ (33,5 M€) eli korkosuojausaste oli 40 % (39 %). Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 M€:n koronvaihotosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017.

## OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 28.4.2017 - 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16.380 kpl (4.732 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2017 on 23.749.940 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon lasku oli -2,1 M€ (+30,5 M€), huomioiden katsauskaudella kiinteistökantaan tehty investoinnit 2,0 M€ (29,2M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2017 oli yhteensä 192,0 M€ (31.8.2016: 198,1 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2017.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2017 oli 4,30 €/osake (31.8.2016: 4,16 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 12.4.2017 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2016 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 28.4.2017 - 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16 380 kpl.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on myynyt 28.9.2017 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Helsingin Valimotie 2: n koko osakekannan yksityisijoittajalle. Kyseessä on noin 1300 m<sup>2</sup>: n suuruinen liike- ja toimistokäytössä oleva kiinteistö, joka ei mm. pienen kokonsa vuoksi täyttänyt yhtiön sijoituskriteereitä.

Tehdyllä kaupalla ei ole tulosvaikutusta v. 2017 tulokseen.

## VUODEN 2017 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2017 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 vuokrausmarkkinoiden asettamista haasteista huolimatta.

V. 2017 liikevaihto tulee ylittämään v. 2016 liikevaihdon noin 2 M€: llä erityisesti v. 2016 tehdyistä uusista kiinteistösijoituksista johtuen. Vuokraustoiminnan tulos tulee jäämään noin 0,5 M€ alemmaksi kuin v. 2016 vuokraustoiminnan tulos, mikä oli n. 4,5 M€. Tuloksen parantuminen v. 2016 nähden edellyttäisi myyntivoittojen tuloutumista myös vuodelle 2017.

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

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 5.10.2017  
Hallitus

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

TUNNUSLUVUT	5-8/17	5-8/16	1-8/17	1-8/16	1-12/16
Vuokrausaste, %			91	93	93
Liikevaihto, teur	7 028	5 640	13 141	10 992	17 153
Liikevoitto, teur	1 711	2 083	3 596	3 847	8 427
Tase, Meur			152	157	154
Tulos/osake,eur	0,04	0,05	0,08	0,09	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,20	0,17	0,34	0,32	0,38
Oma pääoma /osake, eur			2,75	2,65	2,79
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,7	4,2	6,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,4	5,1	8,2
Omavaraisuusaste, %			43,0	40,6	43,1
Investoinnit yhteensä, Meur	1,1	27,7	2,0	29,2	30,6
Investoinnit, % liikevaihdosta	16,1	490,4	15,6	265,8	178,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 749 940	23 766 320	23 766 320
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 759 607	23 768 829	23 767 993
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

## TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/17	5-8/16	1-8/17	1-8/16	1-12/16
Liikevaihto	7 028	5 640	13 141	10 992	17 153
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	2 378
Kulut					
Poistot	-3 170	-1 662	-4 866	-3 146	-4 753
Liiketoiminnan muut kulut	-2 146	-1 895	-4 679	-3 999	-6 351
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 711</b>	<b>2 083</b>	<b>3 596</b>	<b>3 847</b>	<b>8 427</b>
Rahoituskulut (netto)	-509	-569	-1 009	-1 005	-1 534
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 202</b>	<b>1 514</b>	<b>2 587</b>	<b>2 842</b>	<b>6 893</b>
Tuloverot	-313	-358	-663	-676	-1 575
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>889</b>	<b>1 155</b>	<b>1 924</b>	<b>2 166</b>	<b>5 318</b>
Tulos/osake, EUR	0,04	0,05	0,08	0,09	0,22

## KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2017	31.8.2016	31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	147 571	154 803	150 956
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>147 572</b>	<b>154 804</b>	<b>150 957</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	247	253	434
Lainat ja muut saamiset	2 355	486	2 913
Rahavarat	2 094	1 304	119
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>4 696</b>	<b>2 043</b>	<b>3 465</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>152 268</b>	<b>156 847</b>	<b>154 422</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 913	1 984	1 984
Kertyneet voittovarot	40 349	37 883	37 883
Katsauskauden voitto	1 924	2 166	5 318
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>65 214</b>	<b>63 060</b>	<b>66 212</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	61 000	61 000	61 000
Muut velat		186	0
Laskennalliset verovelat	3 125	3 103	3 125
	<b>64 125</b>	<b>64 289</b>	<b>64 125</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 930	5 557	3 615
Lyhytaikaiset korolliset velat	20 000	23 940	20 470
	<b>22 930</b>	<b>29 497</b>	<b>24 085</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>87 055</b>	<b>93 787</b>	<b>88 210</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>152 268</b>	<b>156 847</b>	<b>154 422</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-8/17	1-8/16	1-12/16
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	1 924	2 166	5 318
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	4 866	3 146	4 753
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	563	277	-1 949
Rahoituserät	1 009	1 005	1 534
Verot	663	676	1 575
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	745	957	492
Osto- ja muiden velkojen muutos	-35	829	-672
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 179	-1 015	-1 403
Saadut korot	3	2	4
Maksetut verot	-449	-433	-678
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>8 110</b>	<b>7 610</b>	<b>8 974</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 140	-27 680	-28 378
Muiden sijoitusten myynti	0	0	1 619
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	-601	0	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-2 741</b>	<b>-27 680</b>	<b>-26 759</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	0	25 000	30 000
Lainat emoyhtiöltä	2 000	2 000	
Lainojen takaisinmaksut	-2 470	-3 970	-10 440
Omien osakkeiden hankinta	-71	-20	-20
Maksetut osingot	-2 852	-2 852	-2 852
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-3 393</b>	<b>20 158</b>	<b>16 688</b>
Rahavarojen muutos	1 976	88	-1 097
Rahavarat katsauskauden alussa	119	1 216	1 216
<b>RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>2 094</b>	<b>1 304</b>	<b>119</b>

**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
31.8.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940

**LIITETIEDOT**

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2017	31.8.2016	31.12.2016
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	32 000	33500	32 750
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-999	-1 817	-1 403

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017. Sopimuksen käypä arvo 31.8.2017 oli -1.251.795,43 eur.

**OSINGONJAKO**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 12.4.2017 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2016 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2015). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2017	31.8.2016	31.12.2016
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	79 000	82940	81 470
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	18 888	10905	25 959
Kiinnitykset kiinteistöihin	60 030	58 785	60 030
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382