

31.5.2011

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2011 (FAS)

Katsauskauden liikevaihto 3,7 M€ ylitti selvästi (+ 16,4 %) edellisvuoden tason (3,2 M€) pääosin v. 2010 ja v.2011 tehdyistä uudishankinnoista johtuen. Katsauskauden nettovuokratuotto oli 2,3 M€ (2,2 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo oli 40,7 M€ (21,4 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,5 vuotta (2,1 v). Taloudellinen vuokrausaste on hieman laskenut, mutta oli edelleen korkealla tasolla 94 % (97 %).

(FAS)	1-4/11	1-4/10	1-12/10
Liikevaihto (1000 €)	3691	3170	10 328
Tulos ennen veroja (1000 €)	620	528	2 409
Tulos/osake,€	0,02	0,01	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,07	0,05	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€	2,68	2,73	2,78
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	73 %	67 %	73 %
Taloudellinen vuokrausaste	94%	97 %	96 %
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€	3,29	3,20	3,37

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 28.2.2011 Durofix Oy: ltä Espoon Juvanmalmilla osoitteessa Juvan teollisuuskatu 15 sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön, jonka laajuus on n. 5000 m2.

KOy MotorCenter Konalan rakentaminen on jatkunut ja hankkeen valmiusaste 30.4.2011 oli 74 %. Kohde valmistuu kesäkuussa 2011.

Yhteensä katsauskaudella tehtiin investointeja 6,3 M€:llä.

Koy Nummelan Juuritie 7:n osakekanta myytiin 7.3.2011.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

KTI:n kevään markkinakatsauksen mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden pysyvämpi piristyminen antaa edelleenkin odotuttaa itseään. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli vuoden 2011 ensimmäisten neljän kuukauden aikana runsaat 500 miljoonaa euroa, kun se koko vuodelta 2010 oli n. 2,3 mrd. euroa. Kaupankäynti piristyi huhtikuussa ja usko kaupankäynnin vilkastumiseen vahvistuu kuitenkin jatkuvasti. Helsingin ydinkeskustan prime-kohteisiin kohdistuu edelleen tuottovaatimusten laskupaineita.

Toimistotilojen kysyntä vuokramarkkinoilla on parhailla alueilla piristynyt hieman ja JTK:n toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla toimistomarkkinoita vaivaavan vajaakäytön kasvu näyttää vihdoinkin pysähtyneen. Pääkaupunkiseudun tyhjän toimistotilan kokonaismäärä on edelleen kuitenkin reilusti yli miljoona neliometriä. Sijoittajien ja vuokralaisten vahvasta kysynnästä johtuen uuttakin tilaa rakennetaan kuitenkin koko ajan. Nyt käynnissä olevat reilut 100 000 uutta toimistoneliötä nousevat hyvälle sijainneille, pääosin olemassa olevien business parkien jatkovaiheisiin tai yhdelle käyttäjälle räätälöityihin rakennuksiin.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2011 oli 3,7 M€ (3,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli edelleen korkealla tasolla, 94 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 2,3 M€ (2,2 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 0,6 M€ (0,5€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,02 € (0,01 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 73 % ja markkina-arvoin 74 %, mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 1,7 M€ (1,2 M€). Investointien rahavirta katsauskaudella oli 1,9 M€ (3,0 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui katsauskaudella yhteensä 3,9 M€ (0 M€). Katsauskaudella hankittiin kiinteistö ja tehtiin investointeja yhteensä 6,3 M€:lla..

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -0,3 M€ (-6,8 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 0,6 M€ (0,6 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,02 M€ (3,6 M€) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (2,8 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2011–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2011 oli 21,0 M€ (22,2 M€) eli korkosuojausaste oli 91 % (87 %). Korkosuojausaste on korkea ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat 30.4.2011 olivat 23,0 M€ (30,8 M€).

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 93,0 M€ (101,8 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 6.359 kpl. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2011 oli 25.121.661 kpl.

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki lisäksi omia osakkeitaan 2.826 kpl. Ulkona olevia osakkeita 31.5.2011 on 25.118.835 kpl.

Hankitut osakkeet, yhteensä 9.185 kpl, päätettiin mitätöidä.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat 0,3 M€ huomioiden katsauskaudella tehdyt perusparannusinvestoinnit 0,3 M€. Katsauskaudella tehtiin uushankintoja 6 M€:lla. Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2011 oli yhteensä 112,1 M€ (31.12.2010: 106,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2010 oli 8,7%). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2011.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2011 oli 3,29 €/osake (31.12.2010: 3,37 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2010 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, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

VUODEN 2011 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvä rahoitus tilanne ja maksuvalmius mahdollistavat edelleen kiinteistöomaisuuden merkittäväkin kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen.

Yhtiö jatkaa edelleen sijoituspolitiikan mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksien kartoittamista tavoitteenaan tehdä uudishankintoja vielä v. 2011 aikana.

Lähivuosien merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 7 rakennettava n. 10 000 m²: n liikerakennus. Hankkeen asemakaavamuutos ja ennakkomarkkinointi ovat käynnissä. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen v. 2012 aikana, jolloin hanke valmistuisi v. 2013.

Vuosien 2010 ja 2011 aikana tehtyjen kiinteistöinvestointien johdosta sekä yhtiön liikevaihto että tulos tulevat kasvamaan vuoteen 2010 nähden.

Espoossa 31.5.2011
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia

TUNNUSLUVUT	1-4/11	1-4/10	1-12/10
Vuokrausaste, %	94	97	96
Liikevaihto, teur	3 691	3 170	10 328
Liikevoitto, teur	923	737	3 269
Tase, Meur	93	102	96
Tulos/osake,eur	0,02	0,01	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,07	0,05	0,15
Oma pääoma /osake, eur	2,68	2,73	2,78
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	3,3	3,1	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	1,8	1,5	2,4
Omavaraisuusaste, %	72,6	67,4	73,2
Investoinnit yhteensä, Meur	6,3	1,0	13,5
Investoinnit, % liikevaihdosta	170,7	32,9	130,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	25 121 661	25 128 020	25 128 020
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	25 127 548	25 375 116	25 250 043
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	7	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/11	1-4/10	1-12/10
Liikevaihto	3 691	3 170	10 328
Kulut			
Poistot	-747	-630	-2 038
Liiketoiminnan muut kulut	-2 021	-1 803	-5 020
Liikevoitto	923	737	3 269
Rahoituskulut (netto)	-303	-209	-860
Voitto ennen veroja	620	528	2 409
Tuloverot	-202	-178	-665
Tilikauden voitto	418	350	1 744
Tulos/osake, EUR	0,02	0,01	0,07

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2011	30.4.2010	31.12.2010
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	92 369	76 731	87 778
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	7 874	201
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	92 572	84 606	87 981
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	57	35	70
Lainat ja muut saamiset	356	16 726	7 129
Rahavarat	0	419	471
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	413	17 180	7 671
VASTAAVAA YHTEENSÄ	92 985	101 785	95 651
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	7 008	7 030	7 030
Kertyneet voittovarot	38 863	40 134	40 134
Tilikauden voitto	418	350	1 744
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	67 316	68 540	69 935
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	16 545	22 775	16 545
Laskennalliset verovelat	1 415	1 176	1 435
	17 960	23 951	17 980
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 230	1 278	1 506
Lyhytaikaiset korolliset velat	6 479	8 015	6 230
	7 709	9 294	7 736
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	25 669	33 245	25 716
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	92 985	101 785	95 651

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/11	1-4/10	1-12/10
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	418	350	1 744
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	747	630	2 038
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	363	0	0
Rahoituserät	303	209	860
Verot	202	178	665
Muut		77	77
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	271	367	-1 058
Osto- ja muiden velkojen muutos	-325	-274	75
Maksetut korot ja rahoituskulut	-326	-404	-1 376
Saadut korot	39	271	558
Maksetut verot	-3	-234	-708
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	1 689	1 170	2 875
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-6 300	-1 044	-12 477
Sijoituskiinteistöjen myynti	558		0
Muiden sijoitusten myynti	3 871		20 297
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	-1 953	-1 954
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1 871	-2 997	5 866
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	864	2 000	6 000
Lainojen takaisinmaksut	-615	-615	-12 630
Lainat konserniyhtiöille	2 500		-2 500
Omien osakkeiden hankinta	-22	-3 588	-3 588
Maksetut osingot	-3 015	-2 764	-2 764
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-288	-4 967	-15 482
Rahavarojen muutos	-471	-6 793	-6 740
Rahavarat tilikauden alussa	471	7 211	7 211
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	0	419	471
MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL			Yhteensä
31.12.2006 A-osakkeet		565 070	
B-osakkeet		3 557 930	4 123 000
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen			56 505
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5			20 897 525
19.6.2007 Suunnattu anti			1 330 000
31.12.2007			26 407 030
31.12.2008			26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta			-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet			26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta			-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet			25 128 020
1.4.2011 Omien osakkeiden hankinta			-6 359
30.4.2011 Ulkona olevat osakkeet			25 121 661

LIITETIEDOT**JOHDANNAISSOPIMUKSET** 30.4.2011 30.4.2010 31.12.2010
1000 EUR

Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	20 960	22 190	21 575
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-780	-1 565	-1 172
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo		6 250	
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		54	

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 5.4.2011 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2010 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,11 euroa/osake tilikaudelta 2009). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 30.4.2011 30.4.2010 31.12.2010
1000 EUR

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	23 024	30 790	22 775
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	32 919	31 919
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo			
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254