

3.6.2014

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2014

Katsauskauden liikevaihto 4,7 M€ ylitti hieman (+ 2,2 %) edellisvuoden liikevaihdon (4,6 M€). Nettovuokratuotto oli edellisen vuoden tasolla 3,2 M€ (3,1 M€), samoin katsauskauden tulos ennen veroja 1,3 M€ (1,2 M€). Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2014 oli 65,0 M€ (56,0 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,2 v. (4,3 v.). Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa on edelleen korkealla tasolla 97 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2014 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan yhteensä 142,1 M€ (30.4.2013:135,4 M€)

(FAS)	1-4/14	1-4/13	1-12/13
Liikevaihto (1000 €)	4 712	4 612	13 859
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 260	1 192	3 383
Tulos/osake, €	0,04	0,03	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,07	0,07	0,29
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	2,64	2,64	2,72
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	3,69	3,52	3,74
Taloudellinen vuokrausaste	97 %	97 %	97 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	60 %	62 %	63 %
Omavaraisuusaste markkina- arvoin	65 %	65 %	67 %

## KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisiin vuokrasopimuksiin tehtyjen jatkovuokrasopimusten myötä taloudellinen vuokrausaste pystyttiin pitämään korkealla 97 %: n tasolla.

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 3,1 M€ (1,8 M€), josta valtaosa kohdistui Espoon Suomenojalle rakennettavaan uuteen liikekeskukseen.

Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavan uuden liikekeskuksen rakentaminen on edistynyt suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 30.4.2014 mennessä noin 94 %. Liikekeskuksen pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m<sup>2</sup>: n myymälällään. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 m<sup>2</sup> ja se valmistuu keväällä 2015.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kiinteistökauppamarkkinat vilkastuivat v. 2013 lopulla pitkään jatkuneen hiljaiselon jälkeen. Vuoden 2013 kaupankäyntivolyymi nousi lopulta noin 2,4 miljardiin euroon. Myös kuluva vuosi on lähtenyt liikkeelle positiivisissa merkeissä etenkin ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen siivittämänä.

Toimitilojen vuokraamisen haasteet sen sijaan kasvavat edelleen ja tyhjen toimistotilojen määrä jatkaa kasvuaan pääkaupunkiseudulla. Heikko taloustilanne ja tehostuva tilankäyttö korostavat toimistomarkkinoiden ongelmia. Käyttöaste oli heikoin Espoossa, jossa KTI: n selvityksen mukaan vuokrattuna oli vain 76 prosenttia toimistotiloista maaliskuun 2014 tilanteessa.

Talustilanteen epävarmuus heijastuu nyt entistä enemmän myös liike- ja logistiikkatilojen vuokramarkkinoille heikon kulutuskysynnän ja vahvistuvan verkkokaupan seurauksena.

## LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2014 oli 4,7 M€ (4,6 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 3,2 M€ (3,1 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,3 M€ (1,2 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,04 € (0,03 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 60 % (62 %) ja markkina-arvoin 65 % (65 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 1,7 M€ (1,7 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 2,4 M€ (2,4M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 1,0 M€ (0,6 M€). Konserni ei lyhentänyt katsauskaudella lainoja (0,6 M€). Uusia lainoja otettiin 4 M€ (4,3 M€). Osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€). Konsernin korolliset velat 30.4.2014 olivat 40,8 M€ (38,5 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten 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 2014–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2014 oli 16,7 M€ (20,3 M€) eli korkosuojausaste oli 41 % (53 %). Korkosuojausaste on tilapäisesti konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitetason alapuolella (50 - 60 %). Konserni on kuitenkin allekirjoittanut koronvaihtosopimukset yhteensä 20 M€:n laskennalliselle pääomalle. Sopimukset astuvat voimaan vuonna 2015.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 110,9 M€ (108,3 €).

## OSAKKEET

Yhtiö ei hankkinut katsauskaudella omia osakkeitaan (2.600 kpl). Ulkona olevia osakkeita 30.4.2014 oli 25.104.330 kpl.

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki omia osakkeitaan 120 kpl (10.075 kpl). Ulkona olevia osakkeita 3.6.2014 on 25.104.210 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,2 M€ (-0,1 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 3,1 M€ (1,8 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2014 oli yhteensä 142,1 M€ (30.4.2013: 135,4 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2014.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2014 oli 3,69 €/osake (30.4.2013: 3,52 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2013 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.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 25.4.2014 ja 8.5.2014 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,62 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 120 kpl.

## VUODEN 2014 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2014 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistentien liikekeskushankkeen hallittu toteuttaminen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2014 säilyvän ennallaan vuoteen 2013 nähden, mutta tuloksen odotetaan hieman paranevan vuoteen 2013 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on kiinteistöomaisuuden hallittu kasvattaminen ja sen myötä sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen. Vuokrasopimuskannan arvo on lähes yhtiön historian korkeimmalla tasolla. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteiden toteutumislle.

Espoossa 3.6.2014

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)

Keskeiset tiedotusvälineet

<b>TUNNUSLUVUT</b>	1-4/14	1-4/13	1-12/13
Vuokrausaste, %	97	97	97
Liikevaihto, teur	4 712	4 612	13 859
Liikevoitto, teur	1 601	1 543	4 448
Tase, Meur	111	108	109
Tulos/osake, eur	0,04	0,03	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,07	0,07	0,29
Oma pääoma /osake, eur	2,64	2,64	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	6,5	4,4	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,3	3,7	4,1
Omavaraisuusaste, %	60,0	61,5	62,9
Investoinnit yhteensä, Meur	3,1	1,8	5,5
Investoinnit, % liikevaihdosta	65,2	39,0	39,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	25 104 330	25 114 405	25 104 330
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	25 104 330	25 116 897	25 110 606
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

### **TULOSLASKELMA**

1000 EUR	1-4/14	1-4/13	1-12/13
Liikevaihto	4 712	4 612	13 859
Kulut			
Poistot	-1 165	-1 074	-3 539
Liiketoiminnan muut kulut	-1 946	-1 995	-5 872
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 601</b>	<b>1 543</b>	<b>4 448</b>
Rahoituskulut (netto)	-340	-351	-1 065
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 260</b>	<b>1 192</b>	<b>3 383</b>
Tuloverot	-299	-350	-573
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>961</b>	<b>842</b>	<b>2 810</b>
Tulos/osake, EUR	0,04	0,03	0,11

### **KONSERNITASE**

1000 EUR	30.4.2014	30.4.2013	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	110 141	107 369	108 360
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>110 142</b>	<b>107 371</b>	<b>108 361</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	75	650	136
Lainat ja muut saamiset	267	80	176
Rahavarat	462	160	180
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>804</b>	<b>890</b>	<b>493</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>110 946</b>	<b>108 261</b>	<b>108 854</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 946	6 982	6 946
Kertyneet voittovarot	37 274	37 476	37 476
Tilikauden voitto	961	842	2 810
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>66 208</b>	<b>66 328</b>	<b>68 260</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	28 850	26 540	24 850
Laskennalliset verovelat	1 629	1 836	1 629
	<b>30 479</b>	<b>28 376</b>	<b>26 479</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 319	1 616	2 175
Lyhytaikaiset korolliset velat	11 940	11 940	11 940
	<b>14 259</b>	<b>13 556</b>	<b>14 115</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>44 738</b>	<b>41 933</b>	<b>40 594</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>110 946</b>	<b>108 261</b>	<b>108 854</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-4/14	1-4/13	1-12/13
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAAT</b>			
Katsauskauden tulos	961	842	2 810
Oikaisu;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 165	1 074	3 539
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	147	129	554
Rahoituserät	340	351	1 065
Verot	299	350	573
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-30	181	400
Osto- ja muiden velkojen muutos	-286	-317	245
Maksetut korot ja rahoituskulut	-332	-325	-1 068
Saadut korot	2	1	4
Maksetut verot	-539	-552	-861
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>1 728</b>	<b>1 734</b>	<b>7 261</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 434	-2 433	-6 212
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	0	0	0
Verot sijoituskiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-2 434</b>	<b>-2 433</b>	<b>-6 212</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT</b>			
Lainojen nostot	4 000	4 250	8 500
Lainat konserniyhtiöiltä	0	-615	3 000
Lainojen takaisinmaksut	0	0	-9 555
Omien osakkeiden hankinta	0	-10	-46
Maksetut osingot	-3 013	-3 014	-3 014
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT</b>	<b>987</b>	<b>611</b>	<b>-1 116</b>
Rahavarojen muutos	282	-87	-67
Rahavarat tilikauden alussa	180	247	247
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>462</b>	<b>160</b>	<b>180</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
30.4.2014 Ulkona olevat osakkeet			25 104 330

## LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2014	30.4.2013	31.12.2013
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	16 650	20 350	18 050
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-987	-1 424	-952
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	10 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	266	426	313

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

## OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 10.4.2014 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2013 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2012). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2014	30.4.2013	31.12.2013
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	37 790	38 480	33 790
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	31 919	33 267
Kiinnitykset kiinteistöihin	51 884	11 668	23 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254